

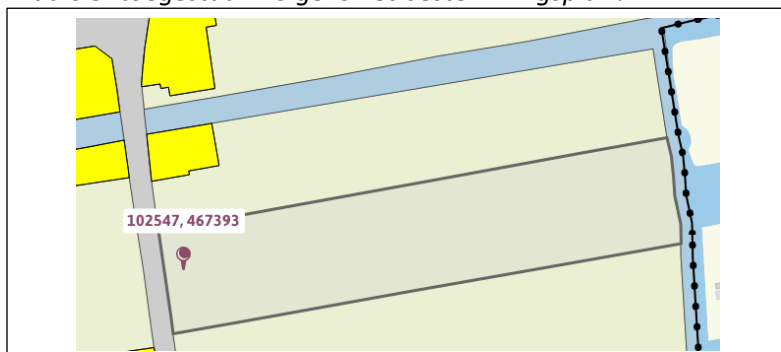
Formulier Intaketafel

Wat is er in de huidige situatie aanwezig op het perceel?



In de huidige situatie staan er vervallen kassen en andere opstallen. Ook is er een woning aanwezig op het perceel.

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



 Agrarisch - Glastuinbouw >

Ter plaatse mag een glastuinbouw bedrijf aanwezig zijn met een bedrijfswoning.

Wat vraagt de initiatiefnemer?

Geen schetsen aangeleverd, situatie blijft hetzelfde.



Gevraagd wordt om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning of burgerwoning.

Conclusie

- Het initiatief is niet passend in het omgevingsplan.
- Er is een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad is niet van toepassing.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit conceptverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: bedrijven en milieuzonering

Deel A: Algemene gegevens

Gegevens initiatief (in te vullen door de casemanager)	
Locatie	Floraweg 65, Roelofarendsveen
Nummers van de aanvraag	Zaaknummer Djuma: 639132 Zaaknummer CLO: 1884639132
Datum aanvraag ingediend	3 april 2024
Eigendomssituatie	De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en de woning.
Wat is de inhoud van het verzoek?	Gevraagd wordt om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning of burgerwoning.
Wat is de achtergrond?	Het is bekend dat in het gebied van de Geestweg en Floraweg er een ruim aantal bedrijfswoningen niet meer als zodanig worden gebruikt. Evenals dat er naast teeltactiviteiten ook ander soortige activiteiten worden ontplooid in het gebied. Zo staat ook in de omgevingsvisie geschreven dat het tuinbouwgebied grote uitdagingen kent omtrent toekomstbestendigheid. En dat een specifieke toekomstvisie voor het gebied gemaakt zal worden. Afgelopen jaren wordt door bewoners van het gebied regelmatig gevraagd of hun bedrijfswoning kan worden omgezet naar een plattelandswoning al dan niet burgerwoning. Omdat er nog geen concrete toekomstvisie voor het gehele gebied ligt is er in 2022 een lijn uitgezet door het college hoe om te gaan met deze verzoeken. Dit verzoek zal ook volgens deze uitgezette lijn beoordeeld worden. Dit wordt verder uitgewerkt in onderdeel b van dit formulier.
Uitkomst omgevingsplantoets	Voor de locatie Floraweg 65 moet er worden gekeken naar het voormalige bestemmingsplan Geestweg en Floraweg. In het bestemmingsplan is zowel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning als naar een plattelandswoning (artikel 3.7.1. en artikel 3.7.3.). Voormalige wijzigingsbevoegdheden kunnen onder de Omgevingswet worden vergund als binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is geregeld in artikel 22.32 van de bruidschat. Echter als de aanvraag geen betrekking heeft op bouwen, maar op functiewijziging dan is artikel 22.32 van de bruidschat niet van toepassing. De functiewijziging zal dus via een buitenplanse omgevingsplan activiteit moeten worden vergund. Het verzwaaard adviesrecht van gemeenteraad zal niet van toepassing zijn op deze aanvraag.
Wie zijn de betrokkenen/ belanghebbenden?	Vanuit de organisatie Glastuinbouw Nederland is er een handhavingsverzoek ingediend t.a.v. het strijdige gebruik dat nu lijkt plaats te vinden aan de Floraweg 65. Uitkomst van dit conceptverzoek zal gevolgen hebben voor het betreffende handhavingsverzoek.
Gaat het om een tijdelijke situatie?	Nee
Welke adviseurs zijn er uitgenodigd voor de Intaketafel?	Ruimtelijke ordening Milieu (ODWH)
Overige opmerkingen	n.v.t.

Deel B: Voorbereiding Intaketafel

Voorbereiding Intaketafel (in te vullen door de adviseurs)				
Is er voldoende informatie beschikbaar om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☒	Nee, want:	☐
Zijn alle adviseurs betrokken die je nodig hebt om de wenselijkheid van dit initiatief te kunnen beoordelen?	Ja	☒	Nee, want:	☐
Waarom zouden we <u>wel</u> willen meewerken aan dit initiatief? Wat levert het meewerken aan dit initiatief ons op?				
<u>Ruimtelijke ordening:</u> Zoals eerder aangegeven heeft het college in 2022 een lijn uitgezet hoe om te gaan met dergelijke aanvragen. Allereerst moet er worden gekeken binnen welk bestemmingsplan de locatie ligt. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan Geestweg-Floraweg. Vervolgens moet er worden gekeken of een plattelandswoning een optie is. In dit geval lijkt dit niet zo te zijn. De woning lijkt niet bij een van de omliggende bedrijven te horen. Dan moet er worden gekeken of een burgerwoning een optie is. Belangrijkste voorwaarden hierbij is dat de burgerwoning geen belemmering mag vormen voor de glastuinbouwactiviteiten. Hiermee worden de activiteiten bedoeld die op basis van het tijdelijke omgevingsplan mogelijk zijn. Aangezien dit een conceptverzoek betreft is deze informatie niet voorhanden. En zal dus als voorwaarden worden meegeven. In de lijn die het college heeft uitgezet werd vervolgens ook gekeken welke procedure er gevolgd moest worden. Of dat het een wijzigingsplan of bestemmingsplan zou moeten worden. Onder de Omgevingswet zal dit een buitenplanse omgevingsplan activiteit worden, waarbij het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing is. <u>Omgevingsdienst:</u> Het gaat om een bestaande woning die bestemd is als agrarische bedrijfswoning. Uit het milieuinformatiesysteem blijkt dat het achtergelegen bedrijf al enige tijd niet meer in werking is. Omzetting naar een plattelandswoning is om deze reden niet mogelijk. <u>Milieuzonering:</u> De woning ligt op korte afstand van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf Floraweg 63 en de toegangsroute tot dat bedrijf. De woning Floraweg 65 is nu ook al een woning van derden ten opzichte van het bedrijf Floraweg 63. Deze situatie wijzigt niet door de omzetting naar een burgerwoning. Overigens wordt wel opgemerkt dat het gebruik als burgerwoning er wel toe kan leiden dat bewoners in de toekomst eventuele geluiden van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf eerder als hinderlijk zullen ervaren dan bewoners die enige affiniteit hebben met de agrarische sector. Geadviseerd wordt om inzichtelijk te maken welke activiteiten er bij het bedrijf Floraweg 63 plaatsvinden. Hierbij is in ieder geval het gebruik van het buitenterrein tussen Floraweg 63 en 65 van belang. De woning kan mogelijk wel een belemmering zijn voor agrarische activiteiten op het achtergelegen deel van dit perceel. Uit de beschikbare informatie is niet af te leiden welk deel van het perceel Floraweg 65 omgezet wordt naar een burgerwoning. Afhankelijk daarvan is mogelijk aanvullend onderzoek nodig. Dit ook om inzicht te krijgen in hoeverre agrarische activiteiten op het achtergelegen perceel nog haalbaar zijn. <u>Geluid:</u> Er is sprake van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Er is geen onderzoek nodig naar wegverkeerslawaai.				
Waarom zouden we <u>niet</u> willen meewerken aan dit initiatief?				
<u>Ruimtelijke ordening:</u> Reden om niet mee te werken aan het verzoek is als de burgerwoning een belemmering zal vormen voor de omliggende glastuinbouwbedrijven.				

Omgevingsdienst:

Zie eerste punt

Wat zijn de voorwaarden?

Ruimtelijke ordening:

Er dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige bestemmingsplan. Voorwaarden die daarbij gesteld waren zijn als volgt;

- 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 1.000 m²;
- 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.

Omgevingsdienst:

Zie eerste punt

Willen we medewerking verlenen aan dit initiatief?	Groen (Ja)	Oranje (Ja, mits)	Rood (Nee, want)
Ruimtelijke ordening	☐	☐	☐
- Omgevingsplan	☐	☒	☐
- Landelijk beleid (o.a. LIB, ladder duurzame verstedelijking)	☒	☐	☐
- Provinciaal beleid	☒	☒	☐
- Hoogheemraadschap	☒	☐	☐
- Omgevingsvisie	☐	☐	☐
- Nota inbreidingslocaties	☒	☐	☐
- Welstandskaat	☒	☐	☐
- Archeologie	☒	☐	☐
- Duurzaamheid	☒	☐	☐
Milieu (omgevingsdienst West-Holland)	☐	☒	☐

Deel C: Uitkomst Intaketafel

Uitkomst van de Intaketafel (in te vullen door de casemanager)	
Is het initiatief vanuit de gemeente wenselijk/denkbaar?	Ja. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning een optie is. Maar dat het niet wenselijk is om het achterliggende deel ook om te zetten naar een woonfunctie. Conform de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zou het af te splitsen woonkavel maximaal 1000m² mogen bedragen. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is dus denkbaar, maar daar worden wel de volgende voorwaarden aan verbonden; - Voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit de voormalige wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.1) van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg'. - Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar het aspect bedrijven en milieuzonering ten aanzien van het omzetten van de woning.
Wat is de vervolgstap?	De initiatiefnemer gaat aan de slag met de gestelde voorwaarden en bereid een BOPA voor.
Advies initiatiefnemer	Aan de slag gaan met het voorbereiden van een BOPA om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.
Advies bestuur	Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het conceptverzoek.