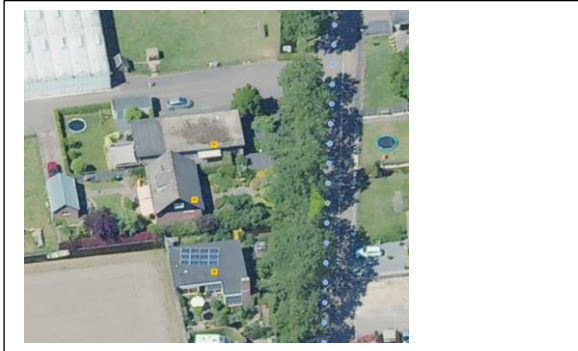


Samenvatting principeverzoek

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



Bedrijfswoning

Wat is er toegestaan volgens het bestemmingsplan?



Enkelbestemming
Agrarisch - Glastuinbouw

Bedrijfswoning

Wat vraagt de initiatiefnemer?



Plattelandswoning

Conclusie

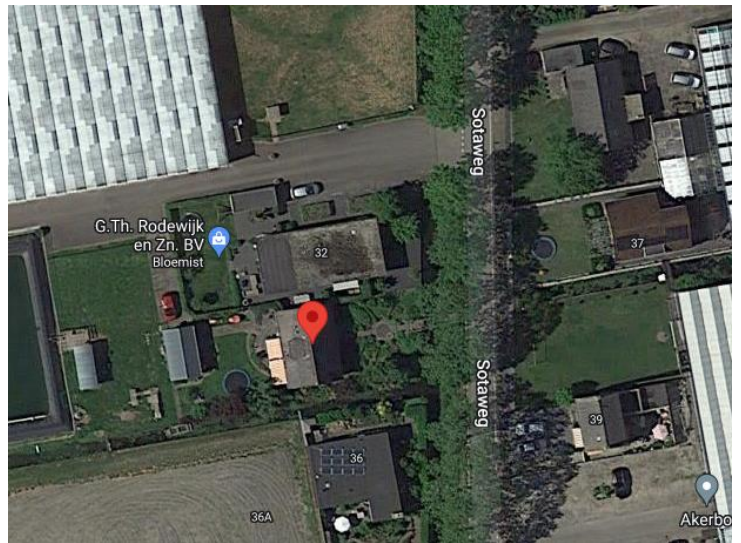
- Het initiatief is niet passend in het bestemmingsplan.
- Er is een bestemmingsplanwijziging (postzegelbestemmingsplan) nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.
- Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit principeverzoek.
- De voornaamste belemmeringen (zouden kunnen) zijn: milieuhygiënische inpasbaarheid.

Uitwerking principeverzoek

Op 3 juli 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Sotaweg 34 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01B5344 met een oppervlakte van 325 m². Het verzoek betreft het omzetten van een bedrijfswoning in een plattelandswoning.

Huidige situatie

Aan de Sotaweg 34 in Roelofarendsveen staat een bedrijfswoning met daarachter een bloemenkwekerij. Er is nog een bedrijfswoning op Sotaweg 32 (naastgelegen) van dezelfde eigenaar. De Sotaweg is een 50 km/u weg die loopt door het beschermde glastuinbouwgebied van Roelofarendsveen.



Gevraagde situatie

Er is een teeltwisseling geweest in de bloemenkwekerij van rozen naar snijhortensia's. De initiatiefnemer geeft aan dat hierdoor de tweede bedrijfswoning bij de bloemenkwekerij niet meer noodzakelijk is. Er wordt gevraagd om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning, zodat de woning bewoond kan worden door iemand die geen binding heeft met het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Ruimtelijk gezien veranderd er niets aan het perceel of de woning.

Toetsingskader

Bestemmingsplan

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan de 'Baan en Sotaweg', vastgesteld op 11 september 2017. Het perceel kent de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', er geldt geen specifieke aanduiding.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Met deze regeling behoudt de woning binding met het agrarische bedrijf maar kan de woning wel bewoond worden door derden. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient er voldaan te worden aan de onderstaande voorwaarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen en de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' op te nemen, mits:

- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden waarbij de achterliggende gronden, waarop de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ongewijzigd van toepassing blijft, in zijn totaliteit zijn verkocht t.b.v. schaalvergroting of reconstructie;
- 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 kunnen worden belemmerd;
- d. per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e. de af te splitsen kavel een maximum oppervlakte van 1.000 m² heeft
- f. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

Met het voorliggende initiatief kan er naar verwachting voldaan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij is het aan de initiatiefnemer om daadwerkelijk aan te tonen dat de functie van de tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. Middels een wijzigingsplan kan de specifieke bouwaanduiding - 'plattelandswoning' worden toegevoegd aan het perceel. Deze aanduiding zal ook zichtbaar worden in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Samenvatting

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Baan en Sotaweg' en heeft de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan voor het omzetten van een 'bedrijfswoning' naar een 'plattelandswoning'. Het initiatief kan voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wat betekent dat het gaat om een wijzigingsplan. De specifieke bouwaanduiding – 'plattelandswoning' zal daarmee worden toegevoegd aan het perceel.

Landelijk beleid

Er worden geen belemmeringen verwacht vanuit landelijk beleid.

Lib (Luchthavenindelingbesluit)

Het perceel ligt niet binnen de LIB zones, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht.

Ladder duurzame verstedelijking

Het initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning en dus geen stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

Provinciaal beleid

In de omgevingsverordening is een artikel (6.15) opgenomen over ontwikkelingen binnen glastuinbouwgebieden.

Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een bedrijf toelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten, voor zover:
 - a. de gronden zijn gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; en
 - b. aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.
3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.
4. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.
5. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten toelaten voor een periode van maximaal 15 jaar na ingebruikname van de huisvestingslocatie als:
 - a. er geen herstructureringsplannen aanwezig zijn; en
 - b. de functie glastuinbouw daarna wordt hersteld.
6. In aanvulling op het vierde en vijfde lid, houdt het bestemmingsplan voor de huisvesting voor short- en midstay-verblijf van arbeidsmigranten rekening met de volgende voorwaarden:
 - a. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
 - b. de huisvesting is zo mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg;
 - c. de locatie is goed ontsloten vanaf de openbare weg; en
 - d. de locatie ligt op een redelijke afstand van voorzieningen binnen de kernen.
7. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw voor zover:
 - a. het gronden betreft binnen de glastuinbouwgebieden Glaspapel en Knibbelweg Oost, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; en
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw.
8. In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied Tinte, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, bestemmingen bevatten die voortzetting van het huidige gemengde agrarische grondgebruik mogelijk maken in een deel van het gebied.
9. In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het maatwerkgebied glastuinbouw, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, bestemmingen bevatten die transformatie naar andere functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Omgevingsprogramma.
10. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe glastuinbouw of in uitbreiding van bestaande glastuinbouw met een oppervlakte van ten minste vijf hectare aan aaneengesloten percelen, bevat in de toelichting een verantwoording waarin de behoefte aan het gebruik van nieuwe gronden voor glastuinbouw als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook wordt onderbouwd waarom in deze behoefte niet kan worden voorzien door herstructurering of intensivering van elders in de betrokken regio gelegen bestaande glastuinbouwgebieden.
11. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan indien de behoefte aan het gebruik van nieuwe gronden voor glastuinbouw nog niet is aangetoond, zoals bedoeld in het achtste lid, voortzetting van het huidige grondgebruik mogelijk maken totdat er alsnog behoefte ontstaat aan ontwikkeling voor glastuinbouw. De mogelijkheden voor ontwikkeling voor glastuinbouw mogen daarbij niet significant worden beperkt, tenzij het een ontwikkeling betreft die past binnen het huidige agrarische grondgebruik.

Het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met dit artikel. Een plattelandswoning blijft immer planologisch onderdeel uitmaken van het bedrijf en kan de bedrijfsvoering daardoor ook niet belemmeren. Het initiatief ligt in lijn met de omgevingsverordening.

Hoogheemraadschap van Rijnland

De locatie valt niet binnen een waterkering, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht vanuit Hoogheemraadschap van Rijnland.

Regionale Woonagenda

Er wordt geen woning toegevoegd, de bestemming wordt enkel gewijzigd. Hierdoor hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de Regionale Woonagenda.

Omgevingsvisie

Kaag en Braassem maakt onderdeel uit van de Greenport Aalsmeer en daarmee wordt er ingezet op nieuwe mogelijkheden om glastuinbouw een kansrijke toekomst te geven. De focus ligt op het concentreren van glas in de vier duurzame glastuinbouwgebieden, de Baan-Sotaweg is er hier een van.

Bij nieuwbouwplannen, reorganisatie of ideeën voor het intensiveren van de onderneming wordt er gekeken naar de mogelijkheden voor ontwikkeling, maar ook in hoeverre het initiatief passend is in de omgeving en voorziet in een goede samenwerking tussen verschillende functies in de omgeving.

Het voorliggende advies is passend in de omgeving aangezien de structuur van het gebied niet wijzigt. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een plattelandswoning wat in lijn ligt met de omgevingsvisie van de gemeente.

Nota Inbreidingslocaties

Er wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad, er hoeft dus niet getoetst te worden aan de Nota Inbreidingslocaties.

Welstandskaat

Het gebied is welstandsluw, hierdoor worden er op dit vlak geen belemmeringen verwacht.

Samenvatting

Vanuit landelijk en provinciaal beleid worden er geen belemmeringen verwacht. De locatie ligt binnen het beperkingengebied van LIB 4 en 5, aangezien er ruimtelijk geen verandering plaatsvindt zal dit geen belemmering opleveren. De ladder duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden omdat het geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Er wordt niet gebouwd niet gebouwd in de waterkering, het beleid van Hoogheemraadschap vormt hierdoor geen belemmering. Er wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad en het woningtype blijft hetzelfde. De locatie bevindt zich in een welstadsluw gebied.

Het initiatief ligt in lijn met de omgevingsvisie aangezien er wordt ingezet op het behoud en nieuwe mogelijkheden voor duurzame glastuinbouwgebieden.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning. Het initiatief kan naar verwachting voldoen aan de voorwaarden, middels een wijzigingsplan zal de specifieke bouwaanduiding – ‘plattelandswoning’ worden toegevoegd aan het perceel.	☒
Stedenbouw	Ruimtelijk gezien veranderd er niets aan de bestaande situatie, het betreft enkel het toevoegen van een aanduiding.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	Doordat er niets verandert aan de huidige situatie, buiten de wijziging van de bestemming, wordt hier geen belemmering verwacht.	☒
Parkeren	Doordat er niets verandert aan de huidige situatie, buiten de wijziging van de bestemming, wordt hier geen belemmering verwacht.	☒
Milieu etc.		
Duurzaamheid	Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.	☒
Geurhinder	Er moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geurhinder.	☒
Geluidshinder	In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de nabijheid van de A4.	☒
Lichthinder	Door de nabijheid van kassen dient dit nader onderzocht te worden, hier kunnen belemmeringen uit voort komen met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat.	☒
Flora en fauna	Aangezien het gaat om het wijzigen van het gebruik is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk.	☒
Bodem	Er wordt niet gebouwd met dit initiatief, hierdoor wordt er geen belemmering verwacht. Ondanks dat, dient dit nader onderzocht en gemotiveerd te worden.	☒
Archeologie	Aangezien de grond niet geroerd dient te worden, is er naar verwachting geen belemmering op dit vlak. Dit dient nader onderzocht te worden.	☒
Externe veiligheid	Het perceel ligt niet in een aandachtsgebied, hierdoor worden geen belemmeringen verwacht.	☒

Bedrijven en milieuzonering	Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan voor belemmeringen zorgen.	
Beleid		
Landelijk beleid	Het perceel ligt niet binnen de LIB zones, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht.	
Provinciaal beleid	Een plattelandswoning blijft immer planologisch onderdeel uitmaken van het bedrijf en kan de bedrijfsvoering daardoor ook niet belemmeren. Het initiatief ligt in lijn met de omgevingsverordening.	
Beleid hoogheemraadschap	Er wordt met dit initiatief niet gebouwd, dus ook niet in de waterkering. Er wordt geen belemmering verwacht vanuit Hoogheemraadschap.	
Omgevingsvisie	De locatie ligt in een van de duurzame glastuinbouwgebieden van de gemeente. Er wordt ingezet op nieuwe mogelijkheden om glastuinbouw een kansrijke toekomst te geven. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een plattelandswoning, dit ligt in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente.	
Raadsakkoord	In het raadsakkoord wordt benoemd dat de raad meewerkt aan een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot bedrijfswoningen op agrarisch gebied. Op deze manier kunnen woonbestemmingen een ander gebruik aannemen dan het vigerende bestemmingsplan toestaat.	

Conclusie

Het omzetten van een bedrijfswoning in een plattelandswoning op Sotaweg 34 in Roelofarendsveen lijkt een passende optie. Door de teeltwissel die heeft plaatsgevonden in de bloemenkwekerij is de tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk. Door het toevoegen van de specifieke aanduiding 'Plattelandswoning' op het perceel, kan bewoning voor derden mogelijk worden gemaakt.

In het bestemmingsplan 'Baan-Sotaweg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om van een bedrijfswoning een plattelandswoning te maken. Er dient aan enkele voorwaarden te worden voldaan, het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat dat mogelijk is. Naar verwachting zijn er geen grote belemmeringen op dit vlak.

Ruimtelijk gezien veranderd er niets aan de huidige situatie aangezien enkel de bestemming gewijzigd zal worden. Hierdoor zijn er geen belemmeringen wat betreft stedenbouw, parkeren of ontsluiting. Er dient onderzocht of het initiatief milieuhygiënisch toepasbaar is, dit dient aangetoond te worden door de initiatiefnemer. Eventuele belemmeringen kunnen voort komen vanuit geluidshinder en lichthinder als het gaat om een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief ligt in lijn met de omgevingsverordening vanuit de provincie aangezien de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van het agrarische bedrijf. Vanuit de omgevingsvisie wordt er ingezet op nieuwe mogelijkheden binnen de duurzame

glastuinbouwgebieden. Het initiatief ligt in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente. In het raadsakkoord wordt benoemd dat de raad meewerkt aan een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot bedrijfswoningen op agrarisch gebied. Het initiatief sluit aan bij het Raadsakkoord van de gemeente.

Het college wordt geadviseerd om het voorliggende advies wenselijk te vinden.