

Collegeadvies (Uitgebreid)

Portefeuillehouder: I. de Ridder		Opgesteld door: Stefan Veenenberg, ROG
Collegevergadering: 29 november 2022	Registratienummer: 190369	Openbaar Ja Wettelijke publicatie: Ja
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar'		

Korte toelichting onderwerp

De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' (en herziening) ziet toe op een bestaande bedrijfswoning op de locatie Paradijsweg 19 te Ter Aar. Het glastuinbouwbedrijf op deze locatie is beëindigd en de agrarische gronden met opstallen zijn verkocht aan een naburig glastuinbouwbedrijf. Dit maakt dat de bedrijfswoning zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. Er is geen relatie meer aanwezig tot enige vorm van bedrijfsvoering. Verzocht is om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.5.1. van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' om de bedrijfswoning om te zetten. Door omzetting wordt gebruik als burgerwoning mogelijk en wordt het feitelijke gebruik in overeenstemming gebracht met het planologische gebruik. Aantoonbaar is gemaakt dat voldaan kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid.

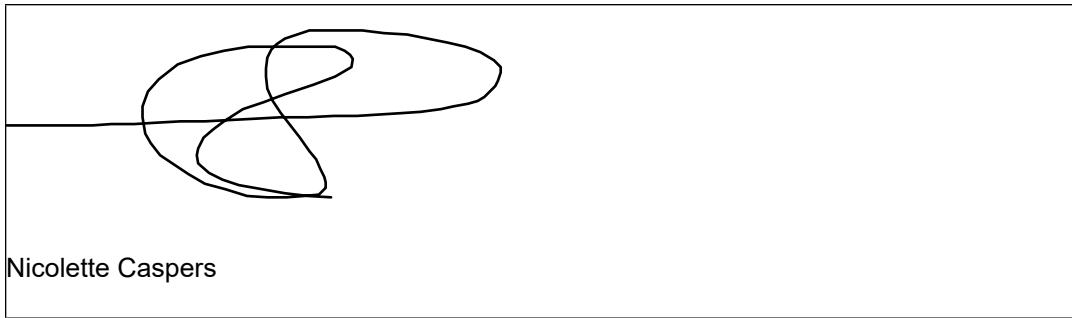
In de periode 25 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 heeft het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de volgende partijen gereageerd: het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Verder zijn gedurende de periode van ter visie legging geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.

Advies:

1. Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen.

Bijgaand advies is geaccordeerd door afdelingsmanager en gemeentesecretaris en aldus vastgelegd onder zaaknummer 190369

Handtekening gemeentesecretaris Advies akkoord



Inleiding/Aanleiding

Op 13 april 2022 is verzocht het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' en herziening aan te passen voor wat betreft de bedrijfswoning op de locatie Paradijsweg 19 te Ter Aar. Aanleiding hiervoor is dat het glastuinbouwbedrijf op deze locatie is beëindigd en dat de achtergelegen agrarische gronden zijn verkocht aan een naburig glastuinbouwbedrijf. Dit maakt dat de bedrijfswoning zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. Er is geen relatie aanwezig tot enige vorm van bedrijfsvoering. Verzoeker heeft een wijzigingsplan opgesteld voor omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierbij is aangetoond dat voldaan kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.5.1. van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het omzetten van niet meer in gebruik zijnde bedrijfswoningen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het beoogd (maatschappelijk) effect is dat het huidige gebruik van de woning in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

Voorgeschiedenis

Op 31 januari 2022 heeft verzoeker aan de gemeente gevraagd of er een mogelijkheid is om de reeds aanwezige (agrarische) bedrijfswoning op de locatie Paradijsweg 19 om te zetten in een reguliere woning. Dit verzoek is vervolgens beoordeeld in het kader van vooroverleg. Op 22 februari 2022 is op het ingekomen verzoek (ambtelijk) gereageerd. Aangegeven is dat voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' voor omzetting van de (agrarische) bedrijfswoning. Gevraagd is om een wijzigingsplan uit te werken. Dit heeft verzoeker gedaan. Dit wijzigingsplan is op 5 juli 2022 in procedure gebracht door uw college.

Planologisch kader

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' (datum vaststelling: 28 maart 2013) en herziening (datum vaststelling: 20 december 2016). De woning op de locatie Paradijsweg 19 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Bedrijfswoning'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' van toepassing. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerszone – 20Ke' (LIB5) en 'Zone – Concentratiegebied'. Hierbij moet opgemerkt worden dat de woning niet is gelegen in het duurzaam glastuinbouwgebied, maar in het maatwerkgebied zoals is opgenomen in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025. De huidige status is dat op perceelsniveau nog besluitvorming plaats moet vinden ten aanzien van percelen die vallen binnen het maatwerkgebied. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde percelen binnen het maatwerkgebied voor transformatie in aanmerking kunnen komen met het gevolg dat glastuinbouwfuncties zullen verdwijnen.

Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van bedrijfswoningen

In artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een (agrarische) bedrijfswoning om te kunnen zetten in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Water', mits de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert, de bereikbaarheid van het

achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd en omliggende agrarische bedrijven door omzetting niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat aan genoemde voorwaarden voldaan kan worden.

Van buiten naar binnen: Participatie / betrokken partijen / personen

Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' heeft gedurende de periode 25 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het wijzigingsplan. Daarnaast zijn de vooroverlegpartners tussen 25 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 in de gelegenheid gesteld om te reageren/te adviseren.

Op het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' zijn geen zienswijzen ontvangen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland, Liander en de Veiligheidsregio Hollands-Midden gereageerd. De ingekomen reacties zijn als volgt:

- Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat ingestemd kan worden met het wijzigingsplan. Er zijn geen waterhuishoudkundige belangen in het geding.
- Liander heeft aangegeven dat ingestemd kan worden met het wijzigingsplan.
- De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft aangegeven dat:
 - o er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ten aanzien van de bluswaterwinning (open water is aanwezig, een brandkraan ontbreekt).
 - o de opkomsttijd van de brandweer 11 minuten bedraagt. Voor een reguliere woonfunctie geldt echter een zorgnormtijd van 8 minuten.
 - o met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten de bewoners meer gelegenheid krijgen de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.
 - o naast het scenario 'gebouwbrand' het scenario 'vliegtuigongeval' relevant is in verband met de aanvliegroute van Schiphol. Voor dit scenario zijn er echter geen specifieke adviezen.
 - o ten aanzien van fysieke veiligheid geen verdere advisering is benodigd.

De ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Wel is het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden gedeeld met initiatiefnemer. Er bestaat geen wettelijke grondslag om initiatiefnemer te verplichten om in de woning extra rookmelders aan te brengen, zo lang aan de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in het bouwbesluit wordt voldaan. Het is aan initiatiefnemer om het advies al dan niet op te volgen.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Aangetoond is dat in de om te zetten (agrarische) bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, aangezien wordt voldaan aan het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering'.

Varianten met argumenten voor en tegen

Voldaan wordt aan het ruimtelijk beleid. Daarnaast is aangetoond dat de omgevingsaspecten in het wijzigingsplan in voldoende mate zijn uitgewerkt. Verder zijn er geen zienswijzen ontvangen en geven de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg geen aanleiding om aanpassingen te doen aan het wijzigingsplan. Dit maakt dat wordt voorgesteld om het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt het mogelijk om het planologische gebruik in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen

Kantekeningen/risico's en beheersmaatregelen

Niet van toepassing

Financiële, Juridische en personele gevolgen

Financiële gevolgen

Het initiatief betreft het vaststellen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Krachtens de legesverordening van de gemeente Nieuwkoop zijn leges verschuldigd. Deze leges zijn voldaan.

Juridische gevolgen

Het is vast beleid dat bij aanpassing aan c.q. afwijking van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst wordt aangeboden aan initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over het verleggen van het planschaderisico. Het ondertekend zijn van de anterieure overeenkomst is een voorwaarde voor besluitvorming op het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft de aangeboden anterieure overeenkomst ondertekend.

Tekst voor het collegebericht

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Wijzigingsplan 'Paradijsweg 19, Ter Aar', bestaande uit de volgende documenten:
 - Toelichting en regels
 - Verbeelding