

Collegevoorstel

Zaakkenmerk: Z/22/101780

Documentkenmerk: 236818

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Abr. Kroesweg 16

Portefeuillehouder: M. Kortleven

Datum college: 24 mei 2022

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Abr. Kroesweg 16

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en het wijzigingsplan 'Abr. Kroesweg 16' worden vastgesteld.

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en het wijzigingsplan 'Abr. Kroesweg 16' worden vastgesteld.

Inleiding

Er is door de initiatiefnemer een wijzigingsplan opgesteld om de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk te maken aan de Abraham Kroesweg 16. De eigenaar heeft de kassen achter zijn woning verkocht aan kwekerij Kaashoek (Kaashoek paprika's). Sinds de verkoop en zijn pensionering in 2017 heeft de eigenaar geen economische binding meer met het achterliggende tuinbouwbedrijf. De bestaande bedrijfswoning heeft nu geen binding met het achterliggende bedrijf. De eigenaar heeft de wens in de woning te blijven wonen en daarom is het nodig de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Momenteel heeft het hele perceel aan de Abraham Kroesweg 16 de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Het geldende bestemmingsplan Zuidplas-Noord maakt de gewenste functiewijziging mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Om hier medewerking aan te verlenen is een wijzigingsplan noodzakelijk. Op het perceel is op dit moment geen sprake van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Dit beoogt het wijzigingsplan te veranderen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Op deze zienswijze is in de nota van beantwoording gereageerd. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. In dit collegeadvies wordt uiteengezet waarom de nota van beantwoording zienswijzen en het wijzigingsplan vastgesteld kan worden.

Advies

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en het wijzigingsplan 'Abr. Kroesweg 16' worden vastgesteld.

In de nieuwe situatie wordt de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd in een plattelandswoning. Er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden in het bestemmingsplan. De eigenaar van de bedrijfswoning wil na verkoop van het tuinbouwbedrijf in de woning blijven wonen. Er wordt aangetoond dat ter plaatse van de woonfunctie een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat is. Daarnaast is er voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. De enige voorwaarde waar niet aan wordt voldaan is artikel 4.2.5.m lid d. Dit artikel geeft aan dat de maximale gezamenlijke oppervlakte voor de woning en bijgebouwen niet meer dan 50m² mag zijn. Het totale oppervlak is 58,8m². Er is dus een overschrijding van 8,8m². Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien is dit niet bezwaarlijk aangezien het om de bestaande situatie gaat en het een kleine overschrijding betreft zonder gevolgen voor de omgeving/milieu. De verhouding bebouwd/onbebouwd blijft in evenwicht omdat het woonperceel groot genoeg is. De Omgevingsdienst Midden-Holland is geraadpleegd voor advies (Bijlage 3). De opmerkingen uit het advies van de ODMH zijn verwerkt in het wijzigingsplan (Bijlage 1). Het advies van ODMH geeft geen aanleiding om niet mee te werken aan het wijzigingsplan.

De nieuwe eigenaar van het achterliggende bedrijf heeft tijdens de tervisielegging een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan ingediend. In de zienswijze wordt geopperd dat de plattelandswoning de bedrijfsvoering van de nieuwe eigenaar belemmert. Verder wordt gesuggereerd dat er nog steeds sprake is van binding met het bedrijf vanwege de geringe afstand tot de woning en de noodzaak van het wijzigingsplan wordt betwist. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. De bedrijfsvoering wordt namelijk niet belemmerd door het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning. De afstand is geen criterium of er wel of geen binding is, het bedrijf is zonder de bedrijfswoning verkocht, dit betekent dat er geen binding meer is. De noodzaak ligt in het feit dat het bewonen van een bedrijfswoning door derden in strijd is met het bestemmingsplan. Aangezien er geen binding meer is tussen het achterliggende bedrijf en de bedrijfswoning maakt de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Zuidplas-Noord de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk. Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Vervolg

Het wijzigingsplan wordt vastgesteld en het wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlage(n)

1. Wijzigingsplan Abr. Kroesweg 16 (toelichting, regels en verbeelding en bijlagen)
2. Nota van beantwoording zienswijzen
3. Beoordeling milieuomgevingsaspecten ODMH

Samenvatting raadsinformatie en pers

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 mei 2022 besloten het wijzigingsplan Abraham Kroesweg 16 en de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen. De bedrijfswoning aan de Abraham Kroesweg 16 heeft geen binding meer met het achtergelegen tuinbouwbedrijf. Om strijdig gebruik tegen te gaan wenst de initiatiefnemer de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. In het vigerend bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is hiervoor een mogelijkheid geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan.