



Zaaknummer: 2327256  
Agendanummer: 9.4  
Datum raadsvergadering: 09-09-2019  
Aan: De Gemeenteraad  
Verzenddatum: 11 juli 2019  
Betreft: Vaststelling bestemmingsplan 'Langeweg 101'

## Samenvatting

De eigenaar van de woning aan de Langeweg 101 heeft in een principeverzoek gevraagd zijn woning om te zetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit om bewoning door derden te legaliseren. Vanwege de milieuhinder vanuit het glastuinbouwbedrijf is omzetting naar een burgerwoning niet mogelijk, de woning kan wel aangewezen worden als Plattelandswoning. Met het bestemmingsplan 'Langeweg 101' wordt deze omzetting juridisch-planologisch geregeld. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg 101' zijn geen zienswijzen ingediend, ook zijn geen overlegreacties ontvangen. Uw raad wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden.



## Bedrijfswoningen, burgerwoningen en plattelandswoningen.

Ten aanzien van het planologisch omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht terughoudend opgetreden. Het komt voor dat een niet-agrarisch bedrijf apart van de bedrijfswoning wordt verkocht, waarna aan de gemeente wordt verzocht om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Door milieuhinder vanuit het bedrijf kan hier doorgaans geen medewerking aan verleend worden. Het bedrijf zou in zijn bedrijfsvoering worden gehinderd als rekening gehouden dient te worden met een burgerwoning.



Hierdoor kan een ongewenste situatie ontstaan die in strijd is met het bestemmingsplan en milieuwetgeving.

### **Wat is de situatie aan de Langeweg 101?**

De woning aan de Langeweg 101 is in 1963 gebouwd als tweede bedrijfswoning bij het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Zowel in de bedrijfswoning aan de Langeweg 97 als 101 woonden gedurende lange tijd de eigenaren cq. personen die met de dagelijkse leiding van het bedrijf belast waren (vader en zoon). In 1993 is het bedrijf op nummer 97a inclusief de bedrijfswoning op nummer 97 aan een derde partij verkocht en verloor de woning op nummer 101 zijn functie als bedrijfswoning. In het huidige bestemmingsplan is deze woning nog steeds aangemerkt als bedrijfswoning. Het gebruik als burgerwoning valt momenteel onder het overgangsrecht.

De eigenaar wil de mogelijkheid hebben de woningen aan derden te verkopen. Het bestemmingsplan merkt deze woning aan als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf, waardoor verkoop aan particulieren bemoeilijkt wordt.

Over de mogelijke omzetting is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. In het advies geven zij aan dat gezien het naastgelegen glastuinbouwbedrijf het bestemmen als burgerwoning niet mogelijk is.

Een oplossing biedt de Wet plattelandswoningen. Deze wet maakt het mogelijk voormalige agrarische bedrijfswoningen los te koppelen van het bedrijf waar de woning deel van uit maakt, met als consequentie dat het bedrijf niet wordt gehinderd door de aanwezigheid van de woning. Of, anders gezegd, de woning is beperkt beschermd tegen de milieuhinder van het bedrijf, waar de woning voorheen deel van uitmaakte. Het functioneert daarbij als reguliere woning zonder dat het bescherming geniet ten opzichte van het agrarische bedrijf. Bij het betreffende agrarische glastuinbouwbedrijf blijft nog een bedrijfswoning aanwezig (Langeweg 97). Het aanwijzen als Plattelandswoning dient te gebeuren door een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hierin verschilt de betreffende situatie van de eerder behandelde gevallen aan de Langeweg. Alleen in voorliggend geval is sprake van de relatie met een agrarisch bedrijf.

### **Wat is het gewenste effect van het bestemmingsplan?**

Door de woning te bestemmen als plattelandswoning wordt enerzijds voorkomen dat er een situatie van illegale bewoning door burgers ontstaat en tegelijkertijd wordt voorkomen dat het naastgelegen glastuinbouwbedrijf wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

### **Zijn er financiële consequenties?**

De kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan komen ten laste van de initiatiefnemer. Daarnaast worden conform de legesverordening leges geheven voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **Is er draagvlak voor het plan?**

De initiatiefnemer heeft een draagvlakpeiling bij omwonenden gehouden en uitgelegd dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid om de bestaande woning om te zetten naar een plattelandswoning.

### **Hoe verloopt de procedure?**

Omdat het geen fysieke wijziging maar een juridische wijziging van de status van de woning betreft en er een draagvlakpeiling is gehouden, is de fase van het voorontwerpbestemmingsplan overgeslagen.



## Hendrik-Ido-Ambacht

Het ontwerpbestemmingsplan is in het vooroverleg aangeboden en heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen overlegreacties en zienswijzen ingediend.

Uw besluit tot vaststelling zal worden gecommuniceerd via De Brug, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Er wordt de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

### Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten het bestemmingsplan Langeweg 101 ongewijzigd vast te stellen.

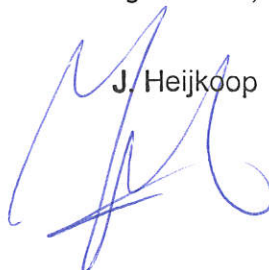
Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



A.J.M. Martens

De burgemeester,



J. Heijkoop



De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019, voorstelnr. 2296464

besluit:

Het bestemmingsplan 'Langeweg 101' bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm vast te stellen onder plan-identificatienummer NL.IMRO.0531.bp38langeweg101-3001, met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK)'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 09-09-2019

De griffier,

G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop