

Adviesbureau CLEVIN

AGRARISCHE BOUWPLANNEN EN AANLEGVERGUNNINGEN

Anthony Fokkerlaan 2
2171 RA Sassenheim

Tel.: 0252 216388 (C.L.M. Clemens)
Tel.: 071 3647723 (J.A.G. Vink)

Rabobank: NL56 RABO 035.72.04.069
BTW nr.: NL.8048.53.423.B.01
KvK nr.: 27335919

E-mail: cclemens@planet.nl
E-mail: vink.clevin@hetnet.nl
Internet: www.clevin.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Lisse
Postbus 200
2160 AE Lisse

Uw verzoek ontvangen:
17 januari 2014

Ons kenmerk:
14.01.002

Onderwerp:
Bestemmingswijziging
R.A.J.B. Waasdorp
Achterweg Zuid 86
2161 DZ Lisse

Datum:
11 maart 2014

Op grond van de verstrekte gegevens en het gepleegde bedrijfsbezoek, waarbij met de vergunningaanvrager het (bouw-)plan is besproken, kunnen wij uw college met betrekking tot bovengenoemde adviesaanvraag het volgende berichten.

Aanvraag

Dhr. R.A.J.B. Waasdorp heeft bij de gemeente Lisse het verzoek ingediend om de huidige bestemming van Achterweg Zuid 86 te Lisse te wijzigen naar de bestemming "Woondoeleinden".

Gemeente Lisse heeft bureau Clevin advies gevraagd of een bestemmingswijziging Agrarische bollenteelt naar woondoeleinden mogelijk is. Aangetoond dient te worden dat agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer mogelijk is.

Uitgangspunten

Het betreffende perceel is gelegen in het op 12 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 1 (A-BOT-B1)".

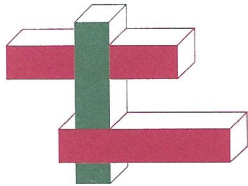
Relevante artikelen in het kader van deze advisering zijn:

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;



3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

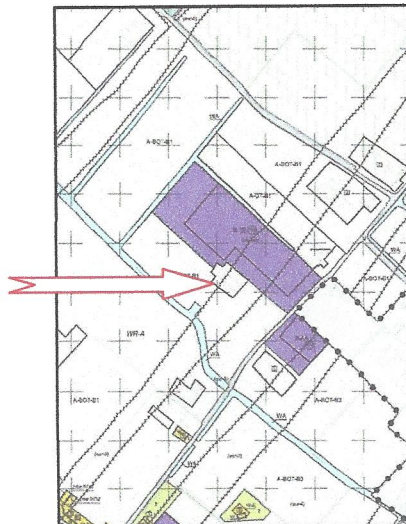
- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak, erf- en terreinafscheidingen en windschermen;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt 1 tenzij door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. overigens geldt het volgende:
bedrijfsgebouwen: 250 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m² met een maximale goothoogte van 8 m en bouwhoogte van 10 m.
ondersteunend glas 3.000 m² met een maximale goothoogte van 6 m en bouwhoogte 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

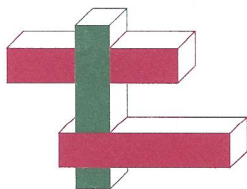
3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overschrijding ten hoogste 100 m² bedraagt en hiermee de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;

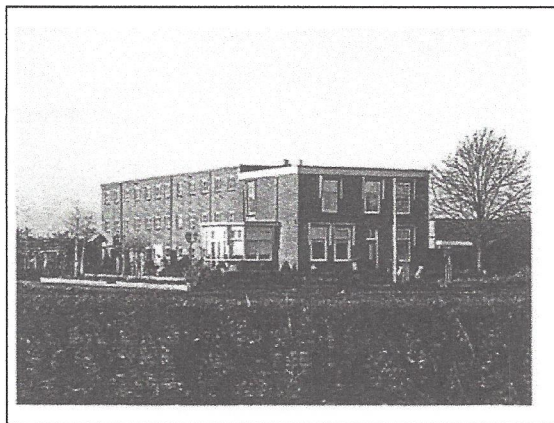


Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012, Lisse, Achterweg Zuid 86 – bouwblok (rode pijl)



- gemeentelijk monument

Het bouwwerk- woonhuis + bollenschuur- heeft ook de kwalificatie "*gemeentelijk monument*" met als motivatie "*Cultuurhistorisch met als inmiddels zeldzaam geworden voorbeeld van een oud type bollenschuur met 3 bouwlagen*". De bollenschuur is gebouwd in 1930.



Een eigenaar van een monument mag niet zomaar alle veranderingen doorvoeren. U bent ook verplicht onderhoudswerkzaamheden te doen als dit voor het behoud van het monument nodig is. Voor het onderhoud en de renovatie gelden regels. Hierdoor blijven de kenmerken van een monument bewaard.

Bron: www.lisse.nl

Bedrijfssituatie

Dhr. Waasdorp, 45 jaar, getrouwd en 3 kinderen, woont aan de Achterweg Zuid 86 te Lisse. Hij is, samen met zijn broer W.C.J. Waasdorp, een zgn. "lijnrijder" van beroep: zijn broer is bij hem in loondienst. Al ruim 20 jaar rijden zij wekelijks van maandag t/m vrijdag op Oostenrijk voor de verkoop van bloemen e.d. In Rijnsburg heeft dhr. Waasdorp, die het bedrijf exploiteert onder de naam "Rob Waasdorp B.V.", een box bij Flora Holland voor het opslaan en export klaar maken van de bloemen. Een grote vrachtwagen staat buiten de bedrijfsuren naast de bollenschuur aan de Achterweg Zuid geparkeerd.

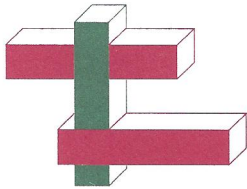
In 1998 heeft dhr. Waasdorp het pand met ca. 2,5 ha grond aan de Achterweg 86 te Lisse gekocht. Het pand was een vervallen bollenschuur met woning. In de jaren daarna is de bollenschuur met woning volledig gerenoveerd waarbij het oorspronkelijke cultuurhistorische karakter zoveel mogelijk is behouden. Het pand is door de gemeente Lisse op de zgn. Gemeentelijke monumenten lijst geplaatst. De oppervlakten van de bollenschuur en woonhuis zijn:

- bollenschuur ca. 30 x 10 m, ca. 7 m hoog
- woonhuis ca. 9 x 10 m, ca. 6 m hoog
- garage ca. 8 x 6 m, ca. 2.75 m hoog

Het hele pand is momenteel als burgerwoning/ privé in gebruik.

Op de 2 ha beteelbare grond (ca. 0,5 ha betreft erf met bebouwing en toegangspad) heeft dhr. Waasdorp tot voor 2 jaar dahlia's verbouwd en grotendeels elders verwerkt. De grond is nu mondeling verhuurd aan zijn zwager dhr. M.J. de Groot.

NB Tijdens ons bezoek in februari 2014 hebben wij geen opslag van bollen e.d. meer aangetroffen.



Dhr. Waasdorp heeft bij de gemeente Lisse een verzoek ingediend om de bestemming van zijn pand te wijzigen van agrarisch naar een woonbestemming met als reden dat het pand niet geschikt is voor een agrarisch gebruik, mede door de aanwijzing tot gemeentelijk monument.

Conclusies / advies

Dhr. Waasdorp heeft het pand indertijd volledig gerenoveerd en grotendeels in de oorspronkelijke staat terug gebracht als een bollenschuur uit ca. 1930. Het pand is door de gemeente Lisse als gemeentelijk monument aangemerkt.

Uit een rapport van RBOI- Lisse, Achterweg 86, 11 juli 2012- blijkt dat de bollenschuur in 2012 nog in gebruik was voor de opslag van Dahlia- knollen.

De schuur is naar hedendaagse inzichten niet meer functioneel voor de opslag en verwerking van bollen. Daarvoor is de schuur ondermeer te klein, te laag, een verdieping niet functioneel en de toegang tot de schuur te beperkt. In 1930 werden de werkzaamheden nog bijna geheel met de hand uitgevoerd in bovendien veel kleinere hoeveelheden.

Herbestemming van Bollenschuren

In de Duin- en Bollenstreek heeft de bloembollencultuur een flinke stempel gedrukt op het landschap en de bebouwde omgeving. Daarvan getuigen de bollenschuren, kwekerswoningen en andere gebouwen die met de teelt en verwerking van bloembollen te maken hebben. In de Duin- en Bollenstreek hebben tussen de 1000 en 1500 bollenschuren gestaan, die vooral in de periode 1920-1960 dienst hebben gedaan. Sinds veel schuren niet meer agrarisch in gebruik zijn, worden ze in hoog tempo afgebroken en dreigt dit cultuurhistorisch erfgoed van de Bollenstreek teniet te gaan. De Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed zet zich al bijna 15 jaar in voor de bollenschuren en ander waardevol erfgoed van de bloembollencultuur.

De enige manier om bollenschuren en andere industriële gebouwen uit het bollen-erfgoed te behouden voor de streek, is ze een andere functie te geven. Een tweede of soms derde leven voor de bollenschuur.

Bron: Werkgroep Behoud en Herbestemming Bollenerfgoed

Een andere agrarische functie van de bollenschuur, bijvoorbeeld voor de verwerking van bloemen en planten, is naar onze mening eveneens niet haalbaar, omdat ook hiervoor de afmetingen niet meer voldoen aan de huidige en toekomstige mechanisatie eisen en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor het verplaatsen producten met een heftruck is onvoldoende een rij- en stapelhoogte aanwezig.

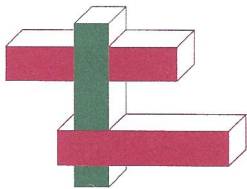
Deze bollenschuur is dus heden ten dage niet meer als zodanig te gebruiken voor volwaardige agrarische activiteiten. De huidige bestemming is in die zin niet meer reëel.

Bovendien is de bouwkvael te klein om nog bedrijfsgebouwen, kassen e.d. te plaatsen. Indien het huidige locatie weer als een volwaardig agrarisch centrum gebruikt zou moeten gaan worden is een verdubbeling van de bouwkvael een noodzaak, hetgeen op grond van het bestemmingsplan zeer waarschijnlijk niet mogelijk is (zie artikel 3.3.1).

De vraag is ook in hoeverre het monumentale karakter van de huidige bollenschuur in landschappelijke zin zou worden aangetast bij een verdubbeling van de bouwkvael.

Het slopen van de huidige bedrijfsbebouwing zou een kapitaalsvernietiging zijn en is door de monumentale status ook niet mogelijk.

Wij zijn van oordeel dat het gebouw en de bouwkvael niet meer functioneel zijn voor een agrarisch gebruik en een omzetting naar een woonbestemming ligt in dit geval naar onze mening het meest voor de hand.



Samenvatting

Dhr. R.A.J.B. Waasdorp heeft bij de gemeente Lisse het verzoek ingediend om de huidige bestemming van Achterweg Zuid 86 te Lisse te wijzigen naar "woondoeleinden".

De gemeente Lisse heeft bureau Clevin advies gevraagd of een bestemmingswijziging Agrarische bollenteelt naar woondoeleinden mogelijk is. Daarbij dient te worden aangetoond dat agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer mogelijk is.

In 1998 heeft dhr. Waasdorp een vervallen bollenschuur met woning met ca. 2,5 ha grond aan de Achterweg 86 te Lisse gekocht. De bollenschuur met woning is volledig gerenoveerd waarbij het oorspronkelijke cultuurhistorische karakter zoveel mogelijk is behouden. De gemeente Lisse heeft het pand op de zgn. Gemeentelijke monumenten lijst geplaatst terwijl de agrarische bestemming is gehandhaafd.

Wij zijn van oordeel dat het gebouw en de bouwkaavel niet meer functioneel zijn voor een agrarisch gebruik en een omzetting naar een woonbestemming ligt in dit geval naar onze mening het meest voor de hand.

Hoogachtend,

Ing. C.L.M. Clemens.