

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 25 maart 2019
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 19 020 kb
betreft: bestemmingswijziging bedrijfswoning Floraweg 68
aanvrager: de heer P.M.I. Klein
locatie: Floraweg 68 te Roelofarendsveen
adviesaanvraag ontvangen: 25 maart 2019

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Kaag en Braassem

Woerden, 14 mei 2019

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer P.M.I. Klein, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning op het perceel, gelegen aan de Floraweg 68 te Roelofarendsveen.

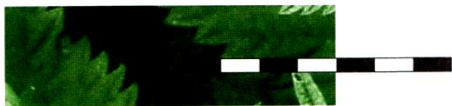
Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 26 april 2019 en met de aanvrager, de heer P.M.I. Klein, de aanvraag en situatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (gemeente Kaag en Braassem). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt.

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;
- 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 niet groter is dan 1.000 m²;



- f. er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat;
- g. het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf (artikel 3, lid 3.7.3, onder a tot en met g).

In de begrippen worden de volgende definities gegeven:

Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Een volwaardig agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van:

- a. hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;
- b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

Een plattelandswoning is een bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden.

Huidige situatie

De heer P.M.I. Klein (80 jaar) exploiteerde tot 2010 een chrysanten stekbedrijf. Indertijd bedroeg de totale bedrijfsoppervlakte circa 7.000 m². In 2009 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en in 2010 is circa 3.025 m² kas afgebroken. Thans zijn op het perceel nog aanwezig: een kas (circa 2.239 m²), een schuur (circa 154 m²) en een koelcel (circa 22 m³). Hiernaast zijn er 2 woningen op het perceel aanwezig. De heer P.M.I. Klein woont in de woning nummer 66, waarvan hij aangeeft dat deze in 1967 is gebouwd als burgerwoning. De woning nummer 68, die hij eveneens in eigendom heeft, is in 1964 gebouwd en heeft een agrarische bestemming. Laatstgenoemde woning wordt verhuurd aan zijn zoon. Er is reeds jarenlang geen sprake meer van beroepsmatige agrarische activiteiten op onderhavige locatie. De kassen worden hobbymatig gebruikt en het achterliggende perceel is in gebruik als grasveld.

Nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

Thans is een verzoek ingediend voor de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning Floraweg 68 naar een plattelandswoning. Deze woning wordt verhuurd aan de zoon van de aanvrager.

Gegevens

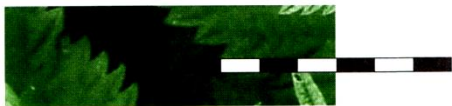
De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens' en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Beoordeling bouwaanvraag

Bij de beoordeling van dit verzoek heeft onze commissie gekeken naar de voor deze aanvraag relevante voorwaarden in het bestemmingsplan:

De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast mits onder meer het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf en per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft (artikel 3, lid 3.7.3, onder g en d).

Onze commissie heeft geconstateerd dat de woning Floraweg 68 geen agrarische functie meer vervuld en deze ook niet meer zal krijgen. Gelet op de beperkte oppervlakte van de aanwezige kas (totaal circa 2.239 m²) alsmede de bedrijfstechnisch verouderde staat hiervan, is een bedrijfsmatig agrarisch gebruik van deze locatie niet meer te verwachten. Ook zijn er geen nabij gelegen bedrijven die belangstelling hebben om het agrarische



perceel aan te kopen.

Conclusie / advies

De woning aan de Floraweg 68 heeft geen agrarische functie meer en zal deze ook niet meer kunnen krijgen. Onze commissie adviseert positief ten aanzien van de omzetting van de agrarische bestemming van de woning Floraweg 68 naar een plattelandswoning. In het vigerende bestemmingsplan vormen de voorwaarden in artikel 3, lid 3.7.3, onder d en g een belemmering. Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (Wabo).

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

ing. T.J.M. Broers, secretaris

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris