

Abc

.....

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165801

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

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

uw email van: 18 februari 2015
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 15 024 kb
betreft: bestemmingswijziging woning
aanvrager: de heer T.J. Wubben
locatie: Sotaweg 53 te Roelofarendsveen
adviesaanvraag ontvangen: 18 februari 2015

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

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM			
Doc.soort	13P	BV	
Datum:	26 MRT 2015	OR	
Volgnr.:		MI	
OVB: ja / nee		~~RO~~	
Fysiek: ja / nee		SL	

Woerden, 24 maart 2015

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer T.J. Wubben om de agrarische bestemming van de woning gelegen aan de Sotaweg 53 te Roelofarendsveen te wijzigen naar plattelandswoning, berichten wij u het volgende.

Voorgeschiedenis en situatie

De woning aan de Sotaweg 53 (kadastraal sectie B, nummer 6012) behoorde voorheen tot het bedrijf dat thans in eigendom is van firma Wesselman. Oorspronkelijk was de heer Wubben tuinder en heeft hij zijn bedrijf in 2006 verkocht zonder woning. De nieuwe eigenaar ging failliet, waarna firma Wesselman het bedrijf heeft overgenomen. De heer Wubben bleef na de verkoop van het bedrijf in de woning wonen. Laatstgenoemde wil de woning (gelegen op een perceel van totaal circa 990 m²) nu verkopen in verband met emigratie en heeft een verzoek ingediend voor bestemmingswijziging van de woning in plattelandswoning. Thans is onze commissie gevraagd hieromtrent te adviseren. Hiertoe is het betreffende perceel door leden van de Agrarische beoordelingscommissie bezocht op 6 maart 2015 in aanwezigheid van mevrouw A. van der Meer, makelaar van Alkemade Makelaardij, die de woning in de verkoop heeft.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Baan/Sotaweg' (gemeente Kaag en Braassem). Op het perceel rust de bestemming 'Glastuinbouw' met nadere aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan'. De als 'Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor glastuinbouwbedrijven, kassen, glastuinbouw aanverwante bedrijven, bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water in de vorm van kavelsloten en



watergangen. Op de tot glastuinbouw bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming met dien verstande dat onder andere bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat de bedrijfswoning uitsluitend binnen het gebied met de nadere aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" mag worden gebouwd en per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan (artikel 4, lid 2, onder a en e).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming Glastuinbouw, ter plaatse van de nadere aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" op de plankaart te wijzigen in woondoeleinden, mits:

1. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
2. de agrarische functie van het perceel niet langer noodzakelijk is;
3. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
4. per tuinbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
5. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
6. er een positief advies is van een onafhankelijke agrarische deskundige (artikel 15, lid 3, onder 1 tot en met 6).

Vraagstelling / beoordeling

U vraag onze commissie te adviseren inzake de aangevraagde bestemmingswijziging voor de woning aan de Sotaweg 53. Tevens verzoekt u in het advies in te gaan op het niet meer beschikbaar hebben van een bedrijfswoning bij het bedrijfscomplex gelegen achter Sotaweg 53.

Het bedrijf achter de woning op de Sotaweg 53 is in eigendom van Firma Wesselman, die meerdere vestigingen in onderhavig gebied heeft. Onze commissie heeft via de makelaar navraag gedaan welke woning door firma Wesselman als bedrijfswoning wordt aangemerkt. Firma Wesselman geeft aan dat onder andere Sotaweg 105 en Floraweg 105 in gebruik zijn en dat de organisatorische zaken worden geregeld vanuit hun kantoor. Dit is conform hetgeen in de door onze commissie ontvangen documenten staat vermeld.

Hieronder zal onze commissie puntsgewijs ingaan op de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor het wijzigen van de bestemming 'Glastuinbouw', ter plaatse van de nadere aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart te wijzigen in woondoeleinden.

Ad 1) In onderhavige situatie heeft er schaalvergroting plaatsgevonden. Firma Wesselman heeft meerdere vestigingen in onderhavig gebied en heeft zijn bedrijfsactiviteiten uitgebreid met de aankoop van het bedrijf gelegen achter de woning aan de Sotaweg 53.

Ad 2) De agrarische functie van de woning aan de Sotaweg 53 is vervallen sinds de verkoop van het achterliggende bedrijf aan Firma Wesselman. Laatstgenoemde heeft verklaard dat het bedrijf vanaf een andere locatie wordt bestuurd.

Ad 3) Onderhavige woning ligt in de lintbebouwing langs de Sotaweg en op de kop van het perceel. Deze ligging vormt geen belemmering voor eventuele toekomstige reconstructies alsmede voor de voortzetting van huidige omliggende agrarische bedrijven.

Ad 4) Firma Wesselman, die het bedrijf gelegen achter de woning Sotaweg 53 in eigendom heeft, verklaart dat zij de woning niet nodig heeft. Gelet op de moderne technische mogelijkheden is onze commissie van mening dat een bedrijfswoning niet langer als onmisbaar beschouwd hoeft te worden. Tevens schrijft ook het bestemmingsplan niet voor dat er per bedrijf een woning aanwezig moet zijn. Wel zijn er mogelijkheden voor een woning. Deze mogelijkheid voor een woning wordt door de huidige eigenaar van het achterliggende bedrijf niet benut en de woning Sotaweg 53 blijft afgesplitst van het voormalig bijbehorende bedrijf. Onze commissie is van mening dat hierdoor ook in de toekomst voor het betreffende bedrijf op deze locatie geen recht meer is op een woning.

Ad 5) De af te splitsen kavel is kleiner dan 1.000 m².

Advies / conclusie

Onze commissie adviseert positief ten aanzien van de aangevraagde bestemmingswijziging van de woning Sotaweg 53. Het achterliggende bedrijf is in een eerder stadium verkocht en de huidige eigenaar geeft aan de woning niet nodig te hebben. De betreffende woning kan geen agrarische functie meer vervullen en levert bij bestemmingswijziging geen belemmering op voor omliggende agrarische bedrijven.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris