

uw email van: 20 februari 2023
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 23 008 kb
betreft: herinrichting perceel en uitbreiding bedrijfsbebouwing
aanvrager: Hoveniersbedrijf Chris Blokdijk
locatie: Zuidzijderweg 10 te Oud Ade
adviesaanvraag ontvangen: 20 februari 2023
bijlagen: 1

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

Woerden, 27 maart 2023

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft een principeverzoek voor herinrichting van het perceel en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak op de locatie als hierboven vermeld.

U vraagt advies inzake de noodzaak van dit bouwplan.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 2 maart 2023 en met de heer C.C.H. Blokdijk, de bedrijfssituatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (gemeente Kaag en Braassem). Op het perceel, voorzien van een bouwvlak, rust de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden' met de functieaanduiding 'sierteelt' en een maximum bebouwd oppervlak van 180 m². De als zodanig aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' bestemd voor: de uitoefening van een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder f en/of een hoveniersbedrijf waarbij eigen kweek aanwezig dient te zijn (artikel 4, lid 4.1 onder h).

In de begrippen wordt een agrarisch bedrijf omschreven als een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in onder andere sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen (artikel 1, lid 1.8 onder f).

Een hoveniersbedrijf wordt omschreven als een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend (artikel 1, lid 1.63).

Huidige situatie

De heer C.C.H. Blokdijk exploiteert samen met zijn echtgenote, mevrouw G.E.C Blokdijk-Arink (respectievelijk 54 en 52 jaar), een hoveniersbedrijf als vennootschap onder firma. Hun dochter S.T. Blokdijk (19 jaar) wordt aangemerkt als bedrijfsopvolger.

Mevrouw Blokdijk is verantwoordelijk voor de administratie. Deze wordt gevoerd vanuit de privéwoning in Leiderdorp. Er wordt door de heer Blokdijk zowel aanleg als onderhoud gedaan voor het grootste deel (80-85%) bij particuliere klanten en in mindere mate bij bedrijven (15-20%). Er zijn momenteel alleen losse personeelsleden. Er waren twee vaste medewerkers, deze zijn echter recent uit dienst gegaan. Doel is om met 5 personen te werken, te weten 1 ploeg (2 personen) onderhoud, 1 ploeg (2 personen) aanleg en 1 persoon op de bedrijfslocatie.

Op de bedrijfslocatie beschikt de firma, volgens de gegevens van het bedrijfsformulier, over een oppervlakte van 0,4315 hectare in eigendom waarvan 0,1315 hectare erf met bebouwing, paden en sloten. Achter op het erf is een paardenbak met daarnaast een klein deel grasland en het resterende erf is in gebruik voor opslag en sierteelt ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Deels zijn dit planten welke verwijderd worden bij renovatie van tuinen en na verloop van tijd (na enige opkweek en modellering) bij andere klanten weer geplaatst worden.

Aanwezige bebouwing

- schuur (circa 15 x 15 meter), in gebruik als opslag van machines en materialen en als kantine; achter op het erf
- schuurtje (circa 50 m²), in gebruik als paardenstal voor de hobbymatig gehouden paarden.

Reden voor de aanvraag / plan / nieuwe situatie

Het bedrijfsgebouw is in matige staat en niet geheel functioneel voor het hoveniersbedrijf. Bovendien ontbreekt er kantoorruimte en is er behoefte aan een goede kantine voor het personeel. Vanwege beperkte inpandige ruimte is er veel buitenopslag waardoor het geheel een rommelige indruk maakt.

Plan

Het plan is nu de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw bedrijfspand van circa 720 m² te bouwen en het erf opnieuw in te richten. Daartoe heeft de aanvrager een plan op laten stellen waarbij vier modellen zijn onderzocht. De keuze is gevallen op variant 4 (zie bijgevoegd definitief ontwerpplan van 2BIM d.d. 2023-02-13).

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de Ruimtelijke inpassing Hoveniersbedrijf Chris Blokdijk (van 2BIM bouwkundig advies- en tekenbureau d.d. 3 februari 2023), de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek en het nagezonden definitieve ontwerpplan van variant 4 (met buitenopslag) d.d. 13 februari 2023.

Adviesvraag / beoordeling

Uw adviesvraag luidt: 'Kunt u beoordelen of een uitbreiding van de bouw mogelijkheden die worden voorgesteld in variant vier daadwerkelijk nodig zijn voor de bedrijfsvoering van dit hoveniersbedrijf?'

De heer Blokdijk exploiteert sinds 1995 een hoveniersbedrijf, sinds 2009 op voornoemde locatie aan de Zuidzijdseweg. Het betreft hier een hoveniersbedrijf met een klein deel eigen kweek.

Het huidige bedrijfsgebouw is laag, er is geen verwarmde kantine aanwezig en geen kantoor. Door het gebrek aan isolatie is het vochtig in het gebouw en lekt er condens vanaf de dakplaten. Dit gebouw is niet functioneel voor de bedrijfsvoering.

Om in pandig voldoende hoogte en een droge opslagruimte te krijgen, alsook een doelmatige kantine en een kantoor, is nieuwbouw en uitbreiding van het aantal vierkante meters bebouwing noodzakelijk en doelmatig voor de bedrijfsvoering. Hierdoor kan de administratie ook verplaatst worden van de privéwoning naar de bedrijfslocatie (boven de opslagruimte links in het gebouw). Daarnaast ontstaat er ruimte om de voorbereidende werkzaamheden binnen uit te voeren zonder dat er eerst ruimte gemaakt hoeft te worden.

Conclusie / advies:

Alles overziende concludeert onze commissie dat de bestaande bebouwing niet doelmatig is voor de bedrijfsvoering en adviseert zij positief ten aanzien van de laatst toegezonden versie van variant 4 (zie bijlage) van het nieuwe bedrijfsgebouw (circa 720 m²), waarbij de sleufsilo's en opslagruimte voor zand/grond/stenen en groenafval buiten is gesitueerd.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

L.O. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris

ONTWERPPLAN



ZUIDZIJDERWEG 10

2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl || 071 331 60 37 || www.2BIM.nl
regenboogweg 39 || 2376 AD || nieuwe wetering

Chris Blokdijk

Zuidzijderweg 10 Oud Ade

project:

blad:

schaal:

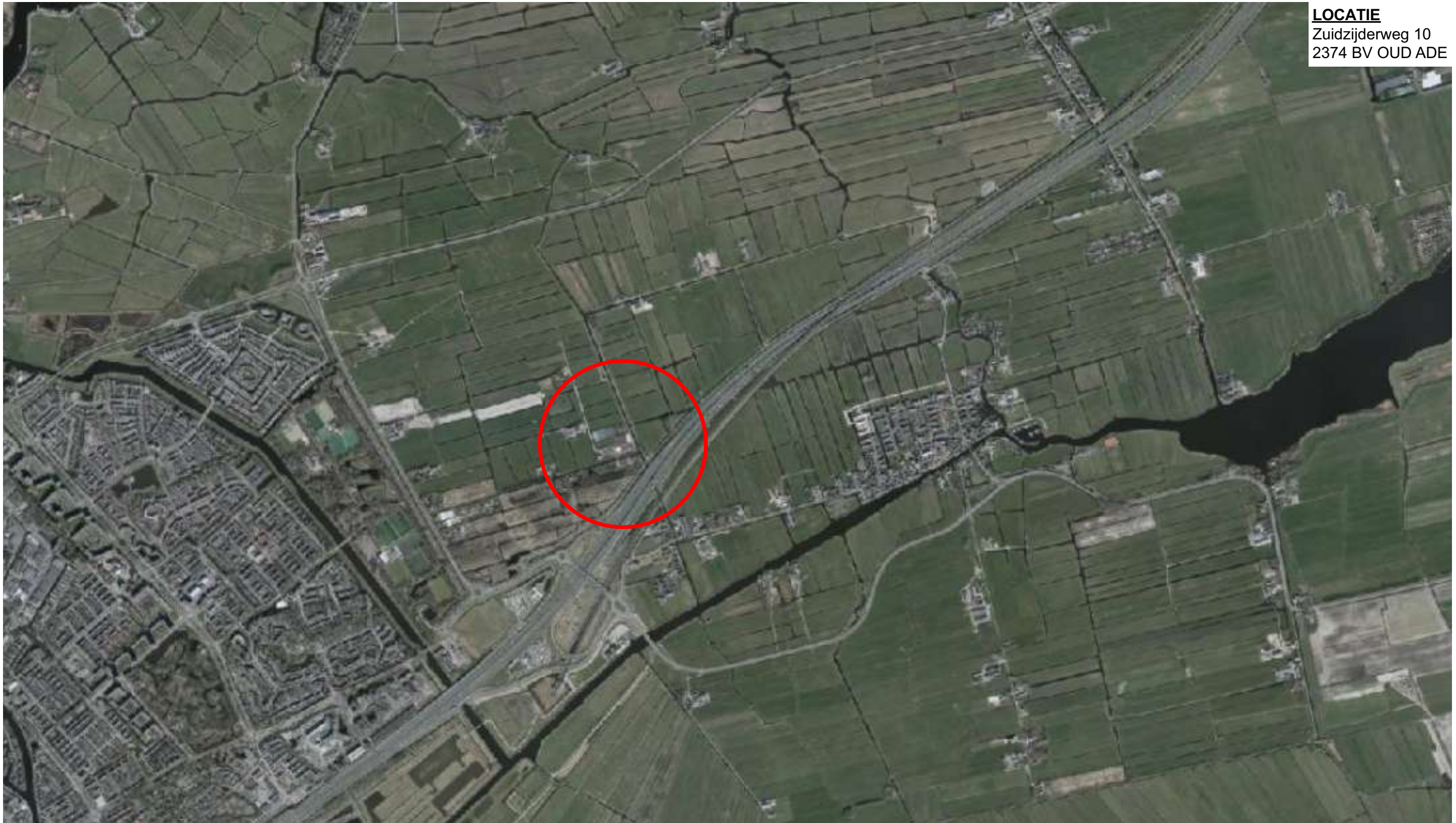
datum:

2B20046

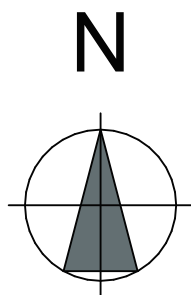
SO-03

(A3)

2023-02-13



LOCATIE
Zuidzijderweg 10
2374 BV OUD ADE



2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

project:
blad:
schaal:
datum:

locatie
2B20046
SO-03.2
(A3)
2023-02-13



Buitengebied West

gemeente Kaag en Braassem

bestemmingsplan

geheel in werking (vastgesteld 2013-06-17)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

98448.5, 464815.7

Enkelbestemming

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie - 1

Bouwvlak

Functieaanduiding

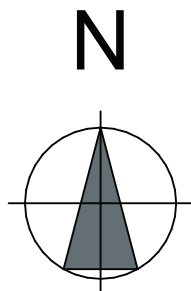
sierteelt

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden: 0

Maatvoering

maximum bebouwd oppervlak: 180 m²



2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

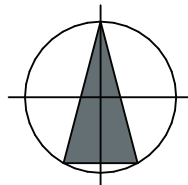
vigerende bestemmingsplan

project: 2B20046
blad: SO-03.4
schaal: 1:1000 (A3)
datum: 2023-02-13



A = bedrijfsgebouw
B = sierteelt
C = grasland
D = sleufsilo's

N



2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetering

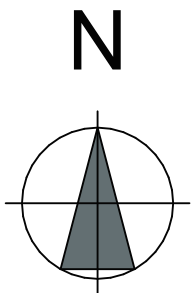
Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

situatie bestaand 1:1000

project: 2B20046
blad: SO-03.5
schaal: 1:1000 (A3)
datum: 2023-02-13



A = bedrijfsgebouw
B = sierteelt
C = woning
D = sleufsilo's



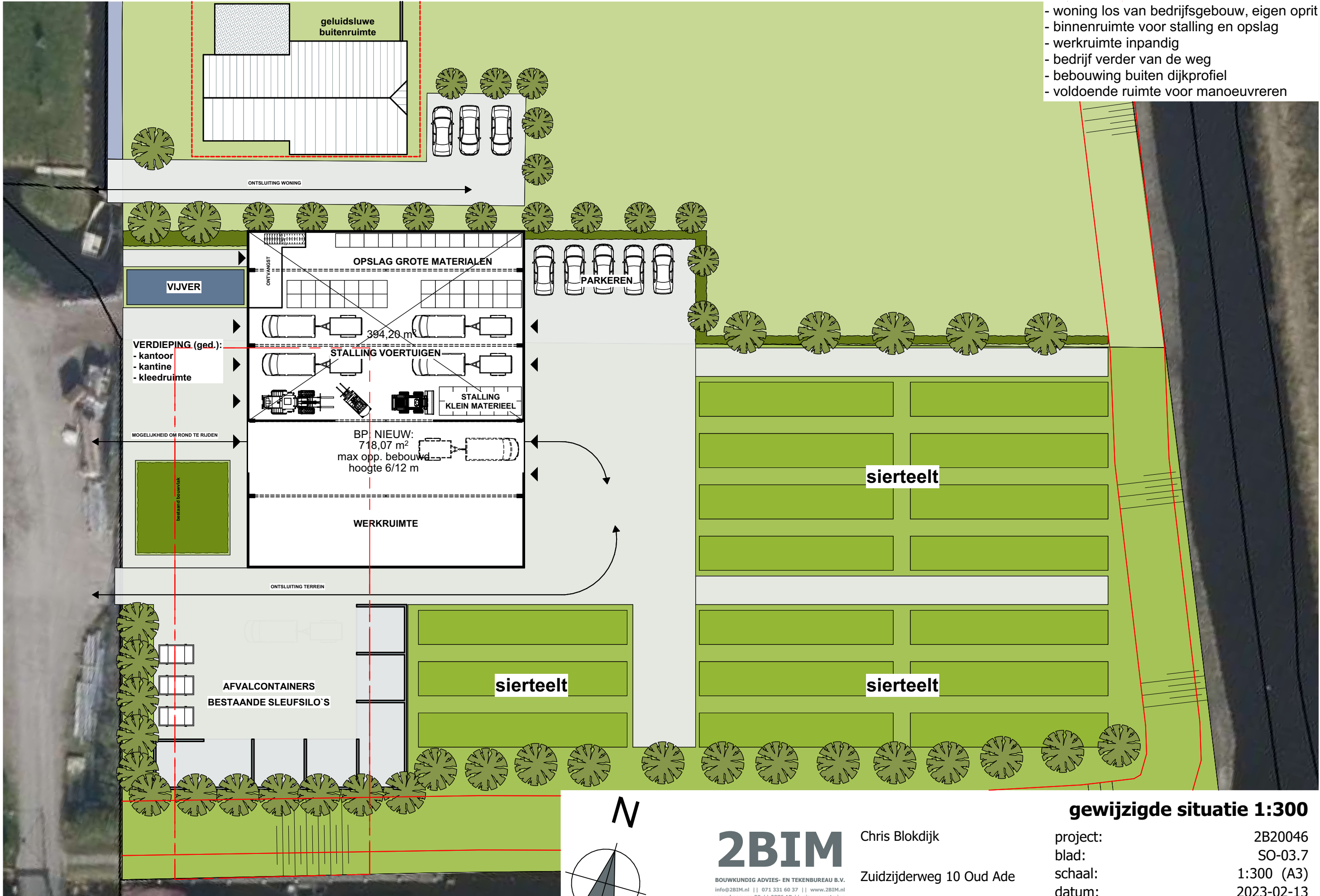
2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

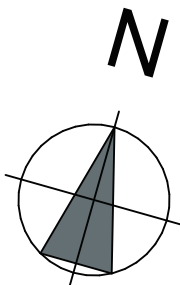
Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

gewijzigde situatie 1:1000

project: 2B20046
blad: SO-03.6
schaal: 1:1000 (A3)
datum: 2023-02-13



- woning los van bedrijfsgebouw, eigen oprit
- binnenruimte voor stalling en opslag
- werkruimte inpandig
- bedrijf verder van de weg
- bebouwing buiten dijkprofiel
- voldoende ruimte voor manoeuvreren



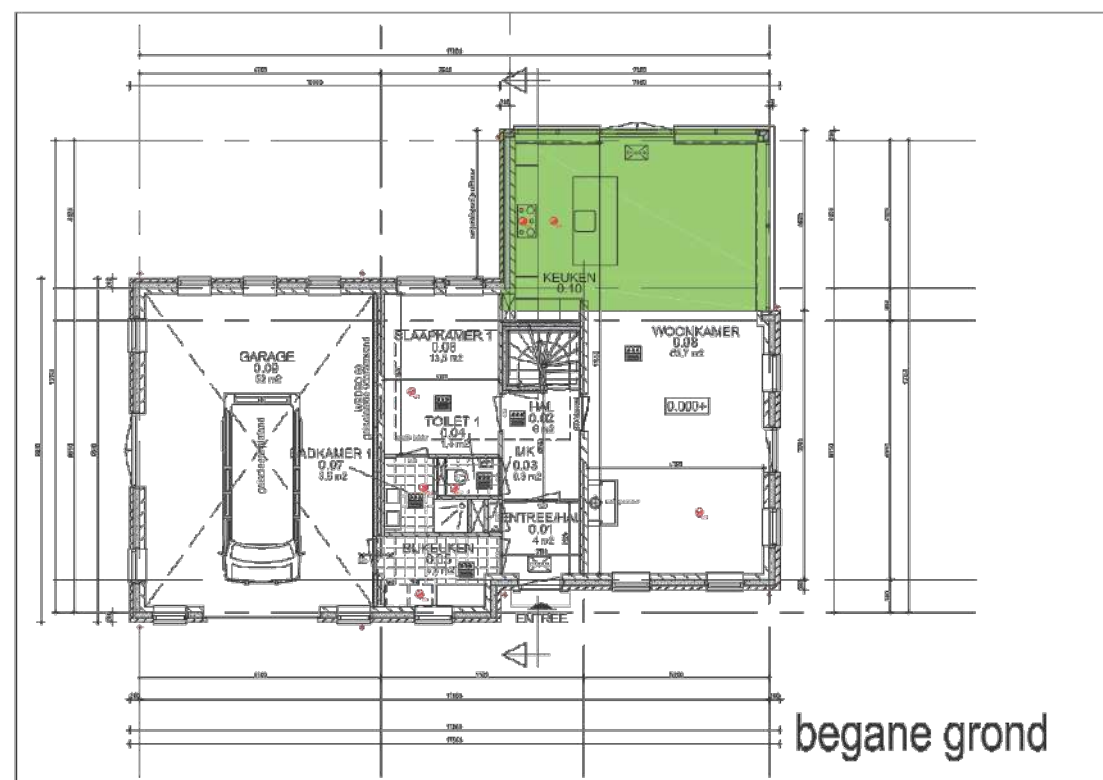
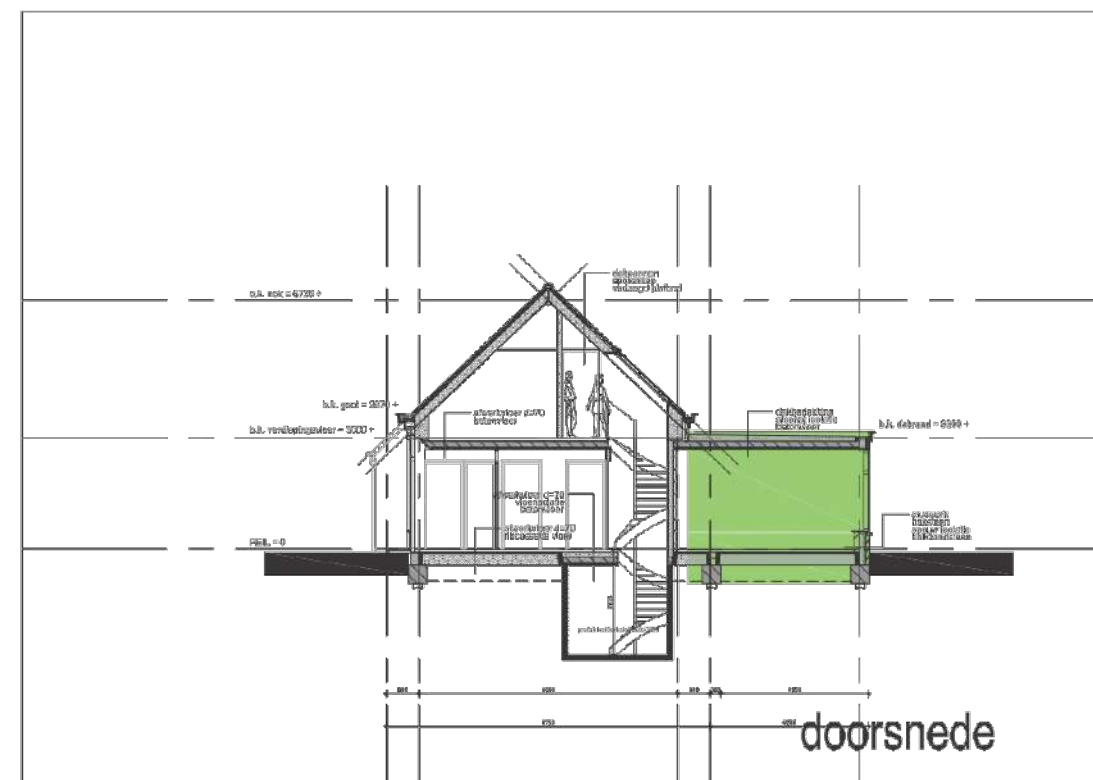
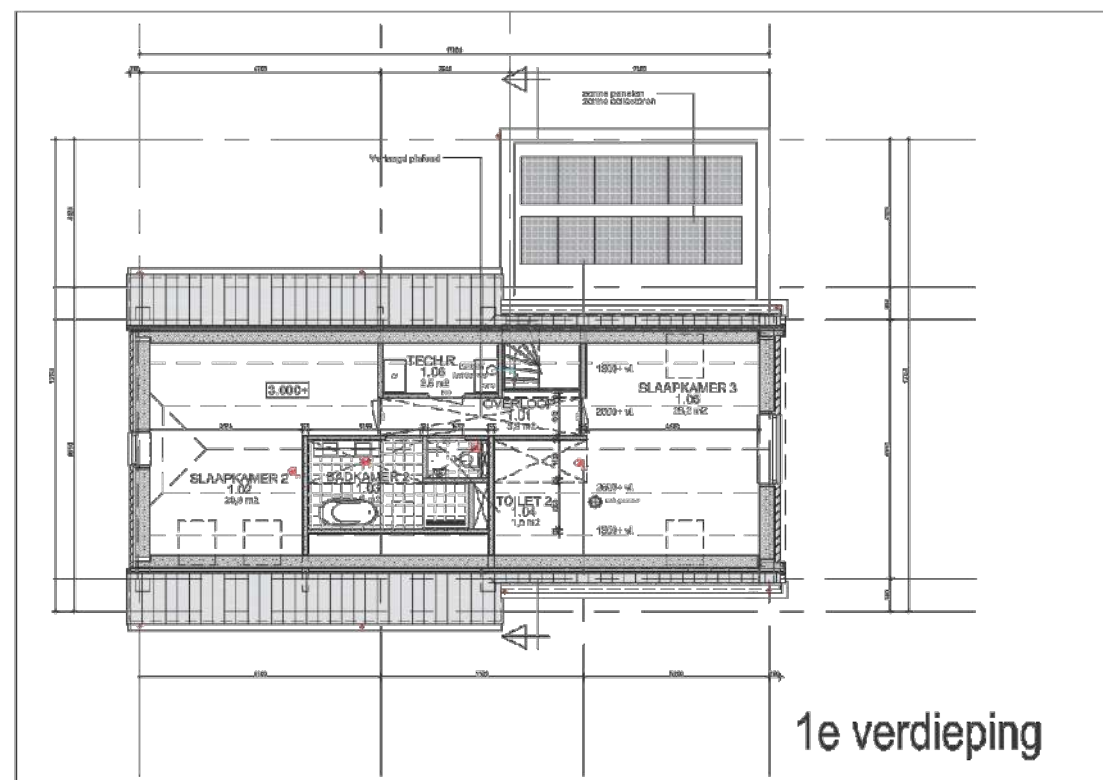
2BIM

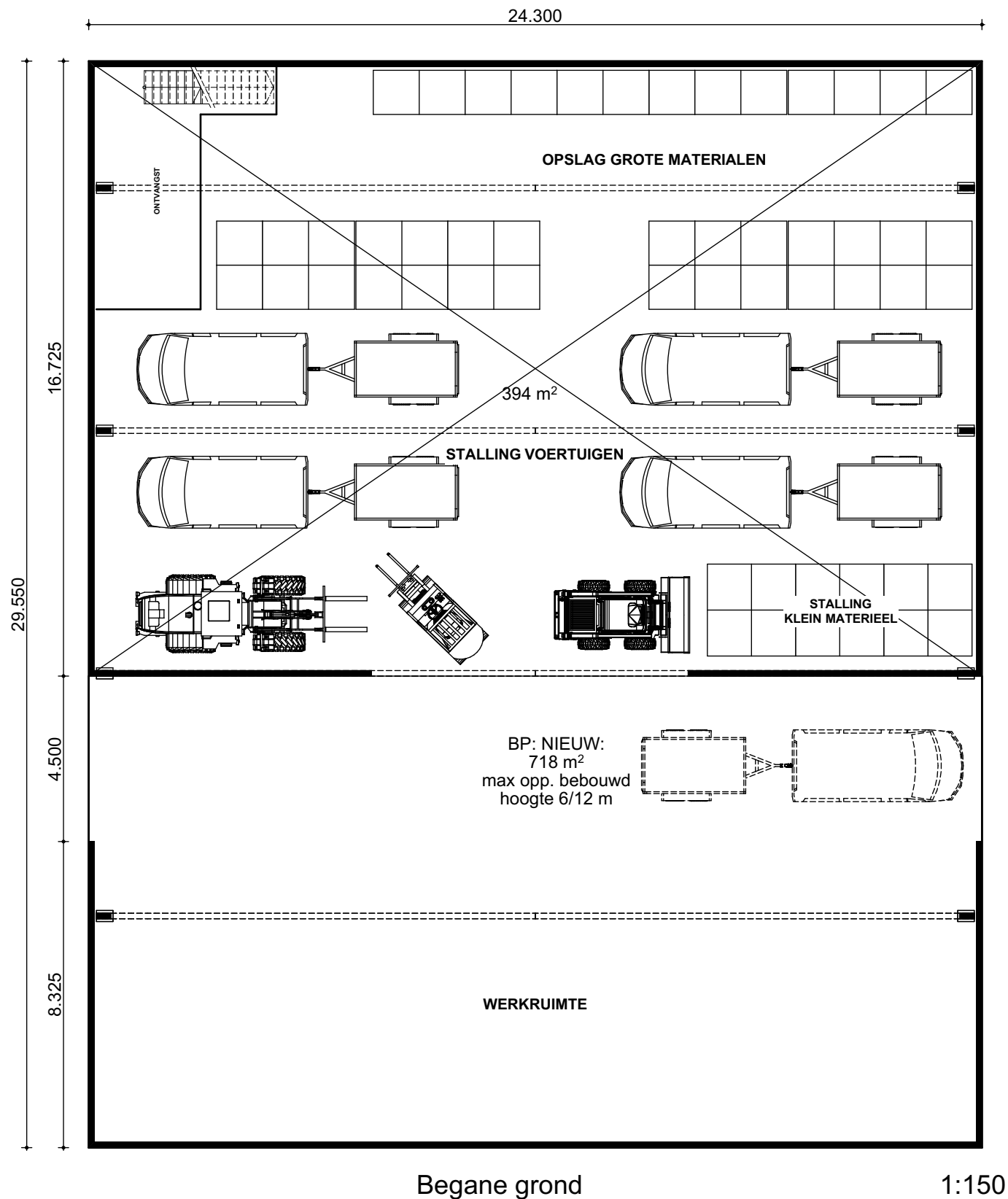
BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wettering

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

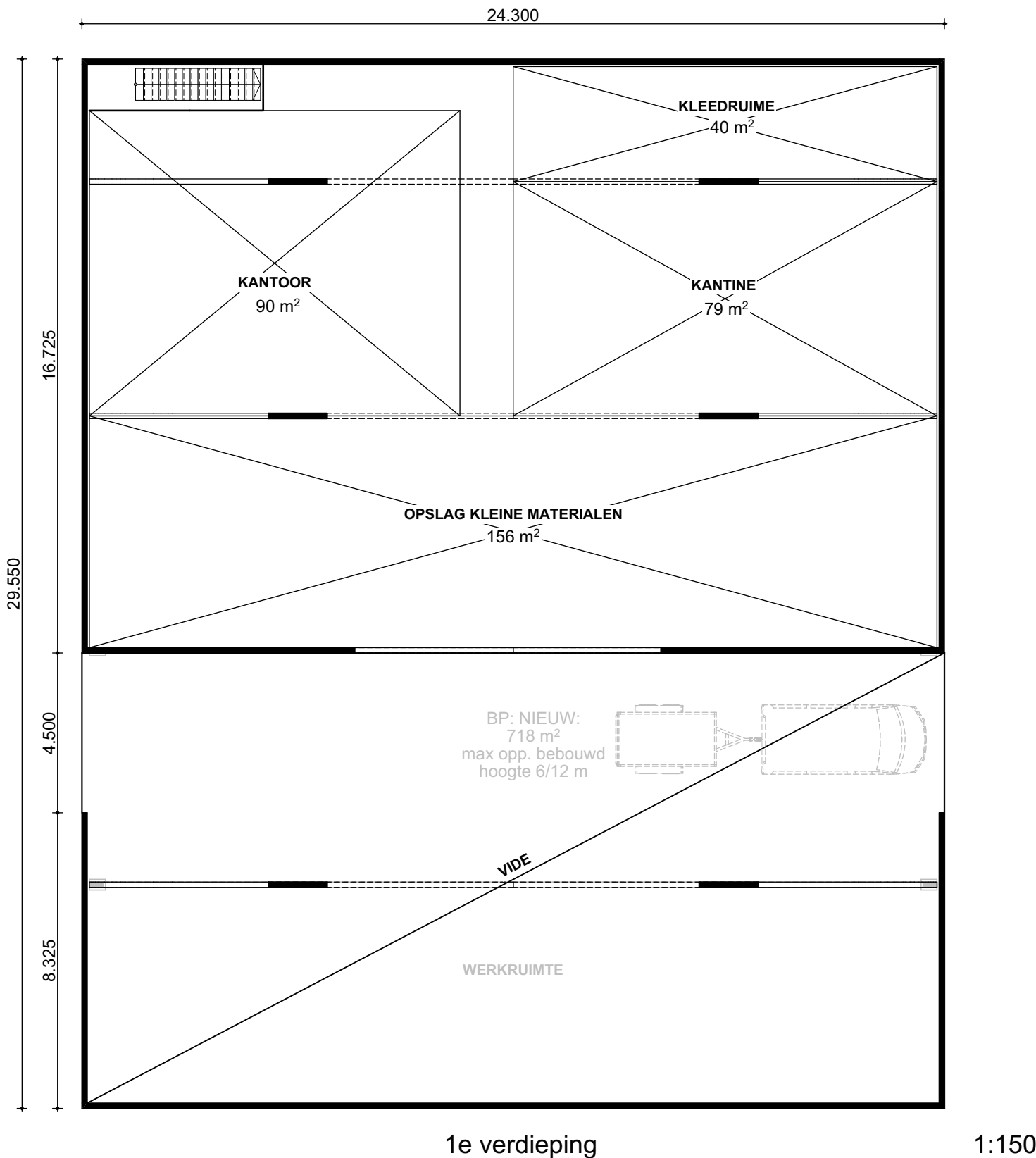
gewijzigde situatie 1:300

project: 2B20046
blad: SO-03.7
schaal: 1:300 (A3)
datum: 2023-02-13





Begane grond 1:150



1e verdieping 1:150

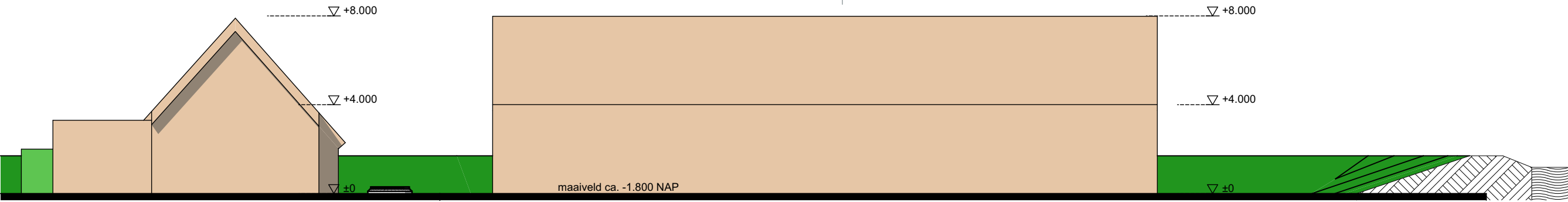
2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

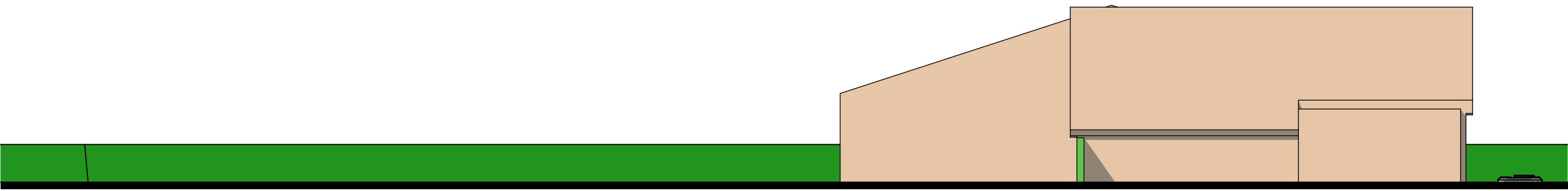
principe bedrijfsgebouw

project: 2B20046
blad: SO-03.9
schaal: 1:150 (A3)
datum: 2023-02-13



ZUIDWESTGEVEL

1:200



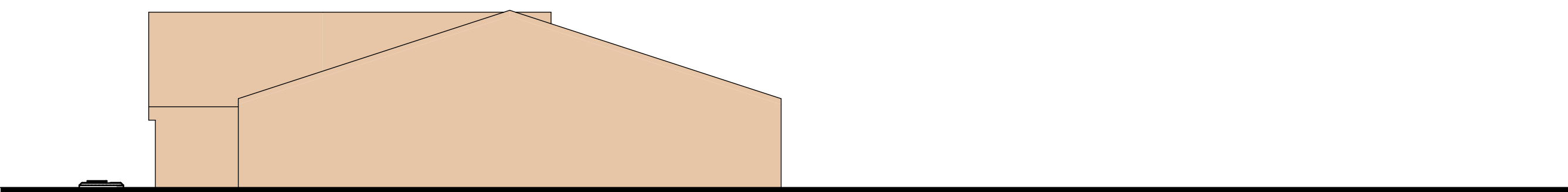
NOORDWESTGEVEL

1:200



NOORDOOSTGEVEL

1:200



ZUIDOOSTGEVEL

1:200

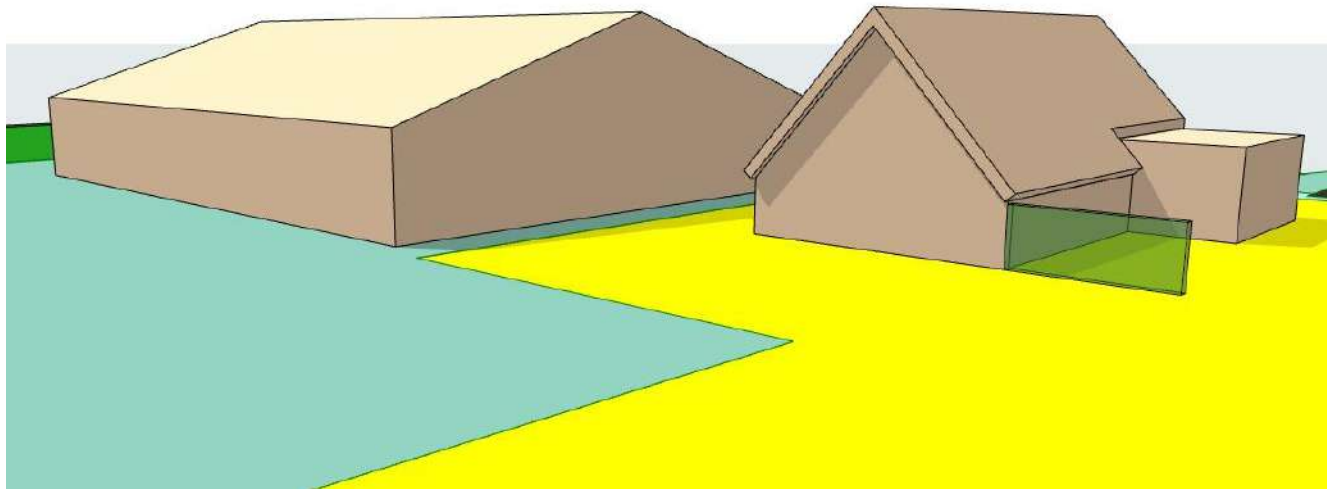
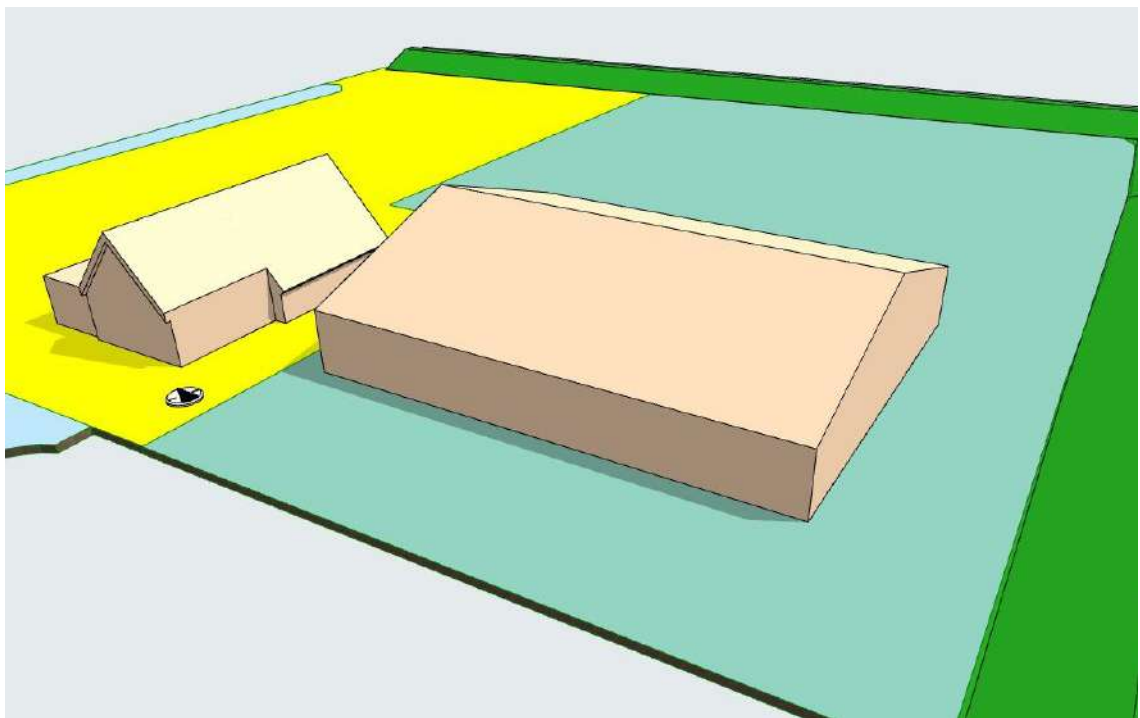
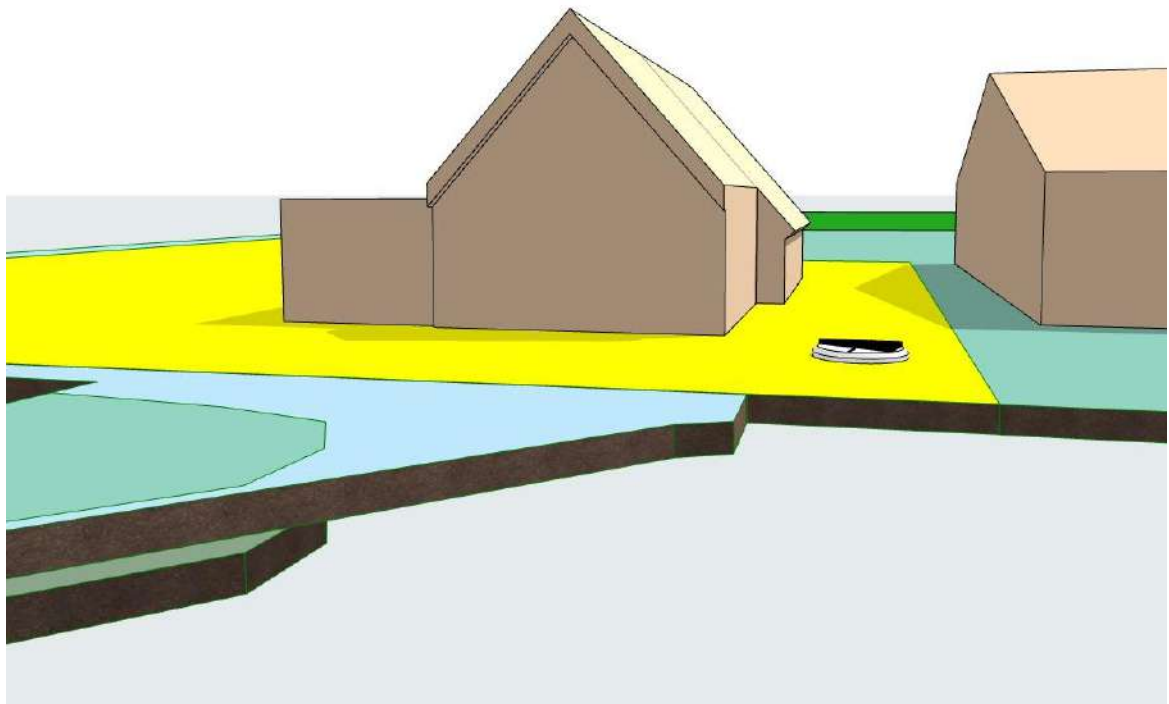
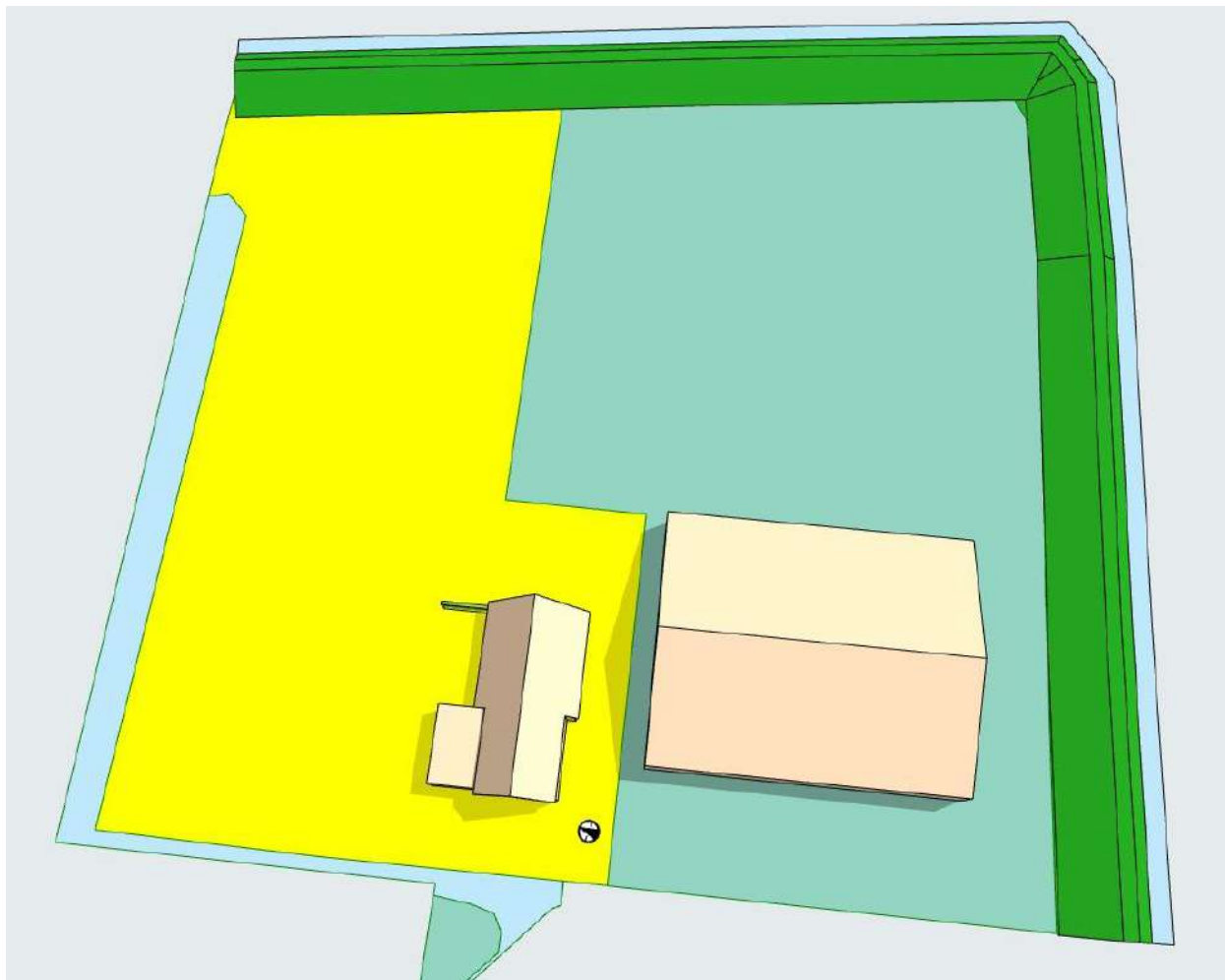
2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

massastudie bouwplan - gevels

project: 2B20046
blad: SO-03.10
schaal: 1:200 (A3)
datum: 2023-02-13



massastudie bouwplan - impressie

2BIM

BOUWKUNDIG ADVIES- EN TEKENBUREAU B.V.
info@2BIM.nl | 071 331 60 37 | www.2BIM.nl
regenboogweg 39 | 2376 AD | nieuwe wetting

Chris Blokdijk
Zuidzijderweg 10 Oud Ade

project:
blad:
schaal:
datum:

2B20046
SO-03.11
(A3)
2023-02-13