

Abc

.....

Stichting Abc
postbus 102
2394 ZG Hazerswoude-RijndijkC.v.K. Rijnland
nr. S 170098BTW
nr. NL806251165B01Rabobank
nr. 10 51 67 762

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM		
Doc.soort: BP	BV	
Datum: 20 MEI 2011	OR	
Volgnr.:	MI	
OVB: ja / nee	BO	
Fysiek: ja / nee	SL	

Secretariaat:
tel: 071-3414185
b.g.g. tel: 06-42741790
fax: 071-3419772

uw kenmerk: -
ons kenmerk: 10 122 kb
betreft: bestemmingswijziging
aanvrager: Dhr. R. van der Zwet
locatie: Sotaweg 49 te Oude Wetering
advies aanvraag ontvangen: 6 september 2010
informatie over advies: Mw. drs. E.P.M. Claushuis

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

Hazerswoude-Rijndijk, 17 september 2010

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer R. van der Zwet, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft een verzoek om de huidige agrarische bestemming van de woning op het perceel Sotaweg 49 te Oude Wetering te wijzigen in een woondoeleinden bestemming. Deze aanvraag wordt gedaan in verband met het voornemen van de aanvrager tot aankoop van voornoemd perceel.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben in genoemd kader voornoemde locatie bezocht 10 september j.l. en met de heer R. van der Zwet, de situatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' (gemeente Kaag en Braassem). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarische doeleinden', glastuinbouw. Op de op kaart als zodanig aangewezen gronden mogen alleen woningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bestemming van een bedrijfswoning gewijzigd kan worden in de bestemming 'woondoeleinden' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er een 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 tuinbouwbedrijf tenminste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
5. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
6. er is een positief advies is van een agrarisch deskundige;
7. de uitbreiding van het aantal woningen met de bestemming 'woondoeleinden' niet tot gevolg heeft dat de omliggende agrarische bedrijfsuitoefening beperkt wordt.

In het kader van punt 6 wordt onderhavig advies uitgebracht.

Situatie / reden voor de aanvraag

De aanvrager, de heer R. van der Zwet, exploiteert een groot bollenteelt-/broeibedrijf dat gevestigd is op meerdere locaties. De hoofdvestiging (met een loods/schuurkas (ca. 9.000 m²) en een bedrijfswoning) is gelegen aan De Baan 9 te Oude Wetering. Daarnaast beschikt aanvrager over een tweede vestiging in Noordwijkerhout. Op deze beide locaties worden de bollen gebroeid; de bollenteelt vindt plaats in Venhuizen op los gepachte grond, in totaal ca. 300 ha. De totale productie wordt op De Baan 9 verwerkt en opgeslagen (geprepareerd) om daarna op de twee genoemde locaties gebroeid te worden, op jaarbasis ca. 35 à 40 miljoen bollen. Afhankelijk van de vraag worden er nog bollen (doorgaans maar een klein deel van het totaal) aangekocht voor de broei.

Om verdere uitbreiding van de bollenbroei te kunnen realiseren, wenst aanvrager voornoemde locatie aan te kopen. Het betreft een glastuinbouwbedrijf (totaal ca. 3 ha) beschikt over een een bedrijfswoning, glasopstallen en bedrijfsgebouwen. Dit bedrijf staat al één jaar leeg. Volgens de heer Van der Zwet is ca. 13.000 m² glas nog geschikt voor de bollenbroei, een kleinere kas is in slechte staat en zal te zijner tijd vervangen/uitgebreid worden. Aanvrager gaat over tot aankoop van het gehele perceel, inclusief de agrarische woning, mits de bestemming van de woning gewijzigd kan worden in een woonbestemming. Indien een bestemmingswijziging niet mogelijk is, koopt hij alleen de oppervlakte zonder woning.

De woning ligt in de lintbebouwing van de Sotaweg.

Beoordeling aanvraag

Gelet op de eerdergenoemde voorwaarden (zie onder bestemmingsplan) dienen de vragen beantwoord te worden of onderhavige woning nog een agrarische functie kan vervullen en of omzetting in een 'woondoeleinden bestemming' hinder oplevert voor omringende agrarische bedrijven. Terugkoppeling naar voornoemde punten levert het volgende op:

1. Er vindt hier schaalvergroting plaats van het bedrijf van de heer Van der Zwet.
2. Aanvrager heeft geen enkele behoefte aan een bedrijfswoning op dit perceel gezien de huidige stand van de techniek. Controle op deze bedrijfslocatie is vanuit de nabijgelegen woning aan de De Baan 9 voldoende gewaarborgd. De woning zal derhalve geen agrarische functie meer kunnen vervullen.
3. Wanneer de woning wordt afgesplitst, zal er een nieuwe ontsluiting worden aangelegd zodat er geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van het achterliggende perceel ontstaan. De ligging van de af te splitsen bedrijfswoning is niet zodanig dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede de huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd.
4. De heer Van der Zwet beschikt reeds over een bedrijfswoning aan De Baan 9.
5. Omzetting van de agrarische bestemming van de woning op de Sotaweg 49 met onder- en omliggende grond (kleiner dan 1.000 m²) naar een bestemming 'woondoeleinden' zal dan naar het oordeel van de commissie geen bezwaren opleveren.
6. Advies is positief in geval van aankoop door de heer Van der Zwet.
7. De persoon in kwestie die het meeste te maken krijgt met een woonbestemming van Sotaweg 49, is aanvrager zelf. Hij zal de bouw van eventueel een kas dan wel uitbreiding daarvan afstemmen op de aan te houden afstandseis tot een



burgerwoning. Omliggende bedrijven zijn op afstand gesitueerd en worden derhalve niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

De commissie is in onderhavige situatie van mening dat de woning aan de Sotaweg 49 te Oude Wetering geen agrarische functie meer kan vervullen voor het bedrijf van de heer R. van der Zwet zodat omzetting in een 'woondoeleindenbestemming' geen hinder oplevert voor de omliggende bedrijven en het achterliggende aan te kopen bedrijfsperceel. De commissie adviseert derhalve de bestemming van de woning met onder- en omliggende grond (kleiner dan 1.000 m²) te wijzigen in een 'woondoeleindenbestemming' met behoud van de agrarische bestemming van het daar achtergelegen perceel.

Stichting Agrarische beoordelingscommissie

Namens deze:

E.P.M. Claushuis (secretaris)