

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: 3 oktober 2019
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 19 081 kb
betreft: bestemmingswijziging bedrijfswoning in plattelandswoning
aanvrager: de heer L.M. Veefkind
locatie: Floraweg 38 te Roelofarendsveen
adviesaanvraag ontvangen: 3 oktober 2019

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

Woerden, 28 oktober 2019

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer L.M. Veefkind, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

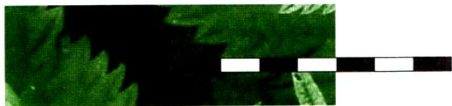
De aanvraag betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning in een plattelandswoning op het perceel, gelegen aan de Floraweg 38 te Roelofarendsveen. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 8 oktober 2019 en met de moeder van de heer L.M. Veefkind de aanvraag 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 en bestaande aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen (artikel 3, lid 3.1, onder a en d).

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).

In de begrippen zijn de volgende definities opgenomen:

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

1.58 plattelandswoning: bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden.

1.68 volwaardig agrarisch bedrijf: 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: hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang; hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdinkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

Huidige situatie / nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

De heer L.M. Veefkind, fotograaf van beroep, heeft de woning Floraweg 38 aangekocht in 2003. De voormalige eigenaar, waarvan hij de woning kocht, was eveneens geen agrariër en had ook geen binding met de achterliggende kwekerij.

Onderhavig perceel behoorde tot 1974, nog zonder woning, bij een agrarisch complex, evenals de woningen Floraweg 36 en 40. De woning Floraweg 38 is in 1976 gebouwd door een zoon van de toenmalige eigenaar. Zijn vader exploiteerde wel een achterliggende kwekerij. Sinds de bouw van deze woning is er geen agrarische activiteit op dit perceel geweest.

Op huisnummer 36 is de bloemkwekerij van Maatschap Gijzenberg gevestigd en de woning met huisnummer 40 heeft inmiddels een burgerbestemming gekregen.

Het is niet duidelijk waarom onderhavige woning nog een bestemming bedrijfswoning heeft, daar deze nooit als zodanig heeft gefunctioneerd. Wel is duidelijk dat de woning nummer 38 geen enkele binding heeft met de kwekerij van Maatschap Gijzenberg, welke kwekerij in bedrijf is en er verzorgd uitziet.

Thans heeft de heer Veefkind een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bedrijfswoning in een plattelandswoning.

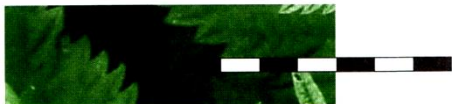
Gegevens

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

Vraagstelling / beoordeling

U vraagt onze commissie te beoordelen of het overgebleven glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

Op basis van de voorschriften in artikel 3, lid 3.7.3 van het vigerende bestemmingsplan is onze commissie van mening dat er geen bezwaar bestaat tegen de gewenste omzetting van de bedrijfswoning in een plattelandswoning. De volwaardigheid van de achterliggende kwekerij is weliswaar een grensgeval, doordat de bedrijfsoppervlakte van de kwekerij relatief gering is naar de hedendaagse maatstaven. Met een intensieve teelt kan op de betreffende oppervlakte echter een aanvaardbaar inkomen behaald worden.

**Advies / conclusie**

Onze commissie adviseert positief ten aanzien van de aangevraagde bestemmingswijziging van de woning Floraweg 38 in een plattelandswoning. De betreffende woning heeft nooit een agrarische functie vervuld. Los hiervan kan de achterliggende kwekerij een aanvaardbaar inkomen opleveren wanneer een intensieve teelt wordt ingezet.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris