

Gemeente Kaag en Braassem
T.a.v. mevrouw T. Spring in 't Veld
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEVEEN

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM			
Doc.soort	ALG POST	BV	
Datum:	14 APR 2014	OR	
Volgnr.:		MI	
OVB: ja / nee		RC	
Fysiek: ja / nee		SL	

Datum 11 april 2014
Kenmerk StA 2014-04
Onderwerp Agrarische advisering t.b.v. perceel Floraweg 51, Roelofarendsveen

Geachte mevrouw Spring in 't Veld,

In reactie op uw e-mail van 8 april jl. inzake de agrarische advisering t.b.v. het perceel Floraweg 51 / Roelofarendsveen, bericht ik u als volgt.

Wij hebben gebruik gemaakt van de versie van het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, zoals dat is behandeld bij de vaststelling van het plan door de gemeenteraad van Kaag en Braassem op 13 mei 2013. Naar ons weten is dit plan door de Gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld, met inachtneming van de door de Raad ter zake aangenomen motie.

Voor ons advies hebben wij ons gebaseerd op artikel 3.7.1, inhoudende voorwaarden ten behoeve van de wijziging van de bestemming Agrarisch Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning naar de bestemming Wonen. Hierin is sprake van een achttal voorwaarden, in het plan genummerd 3.7.1. a t/m h. Daarbij hebben wij de nummering in ons advies niet juist weergegeven. Hiervoor bieden wij u onze excuses aan.

Wij meenden dat wij korthedshalve konden volstaan met het benoemen van de letters van bedoeld artikel en daar onze conclusie bij vermelden. Wij begrijpen dat dit, in combinatie met de foutieve belettering, de duidelijkheid niet ten goede komt. In bijgaand exemplaar hebben wij de omschrijving toegevoegd. Wij gaan ervan uit dat er nu geen misverstanden meer kunnen ontstaan.

Wij hopen u hiermee van dienst te kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,
Stibos Advies

R.A. Schipperus-van Oosterom
secretaris

BIJLAGE 1

AGRARISCH ADVIES

**BEHOREND BIJ DE AANVRAAG VAN mevrouw A.G.A. van Klink- van Veen INZAKE:
OMZETTING BEDRIJFSWONING OP HET PERCEEL FLORAWEG 51 TE ROELOFARENDSEVEEN**

TOELICHTING BIJ VRAAG 14, REDEN/BEOORDELING AANVRAAG

Inleiding

Op 4 februari 2014 is door mevrouw Van Klink een verzoek aan Stibos Advies gedaan om te rapporteren over de mogelijkheden van omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Floraweg 51 te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Het gevraagde advies treft u hierbij aan.

Reden aanvraag

Ter verkrijging van de benodigde achtergrond informatie is door de heer Trimp een bezoek gebracht aan het perceel en zijn er gesprekken gevoerd met mevrouw Van Klink, eigenaar van de betreffende woning. Daaruit kwam het volgende naar voren.

Het tuinbouwbedrijf achter de woningen Floraweg nrs. 49, 51 en 51a was destijds in eigendom van en in gebruik bij de heer L. van Klink. De woningen met de nrs. 49 en 51 behoorden destijds tot het bedrijf. Beiden hebben in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming bedrijfswoning. De woning nr. 49 is echter al langer los van het bedrijf gemaakt door verkoop aan derden. De woning met nr. 51a is een burgerwoning.

Het bedrijf van de heer Van Klink was volledig operationeel totdat de gemeente in het kader van het plan Braassemerland tot aankoop wenste over te gaan. De onderhandelingen werden succesvol afgerond en de gemeente werd ongeveer december 2008 de eigenaar van het bedrijf, minus een schuur en de woning nr. 51.

De gemeente en de heer Van Klink kwamen overeen dat de heer Van Klink een beperkt gebruik werd toegestaan, in ruil voor onderhoud en toezicht. De woning zou worden omgezet naar burgerwoning. Hiervoor bestaat echter niet meer dan een mondelinge toezegging.

De heer Van Klink werd echter na enkele jaren ernstig ziek en overleed in september 2012. Zijn echtgenote bleef alleen achter en wil nu verhuizen naar een andere woning. Daarom is de woning te koop gezet. Echter de status in het bestemmingsplan, te weten bedrijfswoning, verhindert de verkoop aan derden. Op advies van de gemeente heeft mevrouw Van Klink nu een agrarisch deskundige gevraagd een advies op te stellen.

Ons oordeel over de situatie

De problemen van mevrouw Van Klink worden in feite veroorzaakt door de malaise in de huizenmarkt. De gemeente had een ambitieus plan, Braassemerland, en kocht daarvoor veel gronden aan. Dat plan moest door marktomstandigheden worden aangepast. Daarom ook is het volledige kwekerijperceel van wijlen de heer Van Klink in het vigerende bestemmingsplan weer als agrarisch opgenomen. De in het verleden van toepassing verklaarde Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die ook op de bedrijfswoning rustte, is ingetrokken.

De eerste vraag die zich voordoet, is de vraag of de gemeente als eigenaar het perceel nog aan een tuinder zou kunnen verkopen als een volwaardig bedrijf. In dat geval zou de bedrijfswoning blijvend aan

het bedrijf dienen te worden gekoppeld. Stibos Advies meent dat deze vraag negatief moet worden beantwoord. Een bedrijf van een dergelijke oppervlakte voldoet niet meer aan de huidige inzichten over inrichting en minimale grootte t.b.v. efficiency, automatisering en logistiek om als zelfstandige unit nog rendabel te kunnen functioneren.

Daarbij komt dat de ernstige mate van verwaarlozing, schade en slijtage, die het huidige complex kenmerkt na het overlijden van de heer Van Klink, tot forse extra investeringen zal leiden om er iets van te maken. Dit rechtvaardigt de conclusie dat er hier geen sprake is van een levensvatbaar geheel.

Wel is het perceel geschikt om toe te voegen aan een of meerdere van de buurbedrijven. In dat geval is de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk. Bovendien merken wij op dat de woning in een bouwlint is gelegen en dat de toegang naar het bedrijfsperceel via een gezamenlijke gedempte sloot aan de zuidzijde is gerealiseerd. Ook fysiek zijn de diverse percelen dus goed te scheiden.

De conclusie is dan ook dat de agrarische belangen bij omzetting niet worden geschaad en dat medewerking aan de omzetting naar burgerwoning kan worden verleend.

Ons oordeel n.a.v. het bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Kaag en Braassem in mei 2013. De bestemming van het onderhavige perceel is A-GT. In artikel 3.7.1 is een wijzigingsbevoegdheid voor het College van B&W opgenomen. Daartoe moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden staan vermeld onder art.3.7.1. a t/m h. Wij geven per punt onze opmerkingen:

Ad art. 3.7.1.a: Er dient schaalvergroting of reconstructie te hebben plaats gevonden

Hieraan wordt nu niet voldaan maar in het verleden wel, toen door verkoop aan de gemeente is medegewerkt aan onttrekking van de agrarische functie en er derhalve sprake was van reconstructie.

Ad art. 3.7.1.b: De agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk

Hieraan wordt voldaan.

Ad art. 3.7.1.c: De ligging van de woning is niet zodanig dat toekomstige reconstructies belemmerd kunnen worden

Hieraan wordt voldaan.

Ad art. 3.7.1.d: er dient per bedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig te blijven

Niet van toepassing: nu er sprake is van een aankoop door de gemeente is er geen sprake meer van een bedrijf. En ook in de toekomst zal het perceel te klein zijn voor een volwaardig bedrijf.

Ad art. 3.7.1.e: De af te splitsen kavel is niet groter dan 1000 m²

Door recente verkoop van een deel van de schuur aan de bewoners van huisnummer 49 is ook aan deze voorwaarde nagenoeg voldaan. De erfafscheiding ligt in lijn met die van de overige woningen.

Ad art. 3.7.1.f: Er dient een positief advies te zijn van een door het College nader aan te wijzen agrarisch deskundige

Hieraan wordt voldaan, er van uit gaande dat de gemeente via mevrouw Van Klink om dit agrarisch advies heeft gevraagd.

Ad art. 3.7.1.g: Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hieraan wordt voldaan. Er is ter plaatse sprake van lintbebouwing, waarvan al een gedeelte de bestemming Wonen heeft.

Ad art. 3.7.1.h: De nieuwe bestemming mag uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering zijn voor omliggende agrarische bedrijven

Hieraan wordt voldaan, zie bij de argumentatie ad art. 3.7.1.g.

Om een omzetting naar burgerwoning te legaliseren, is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Dat brengt voor de aanvrager veel kosten met zich mee. De vraag is of dat in deze zaak gerechtvaardigd is. Naar onze opvatting heeft de mondelinge toezegging van de gemeente een hoog waarschijnlijkheidsgehalte. Immers, als het aangekochte perceel voor andere dan agrarische doeleinden is aangekocht, dan lag een omzetting naar burgerwoning welhaast onontkoombaar voor de hand. Het kan mevrouw Van Klink niet worden aangerekend dat de gemeente haar plannen heeft moeten bijstellen.

Tenslotte

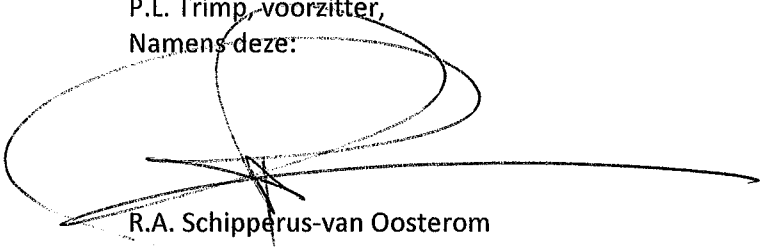
Na de ziekte en het overlijden van de heer Van Klink is het perceel sterk verwaarloosd. De gemeente heeft niettemin de bestemming A-GT op het eigen perceel gelegd. De onkruiddruk voor de burens baart ons zorgen. Het zou de gemeente sieren als zij zou besluiten om het perceel af te stoten.

Conclusie en advies

Gezien het bovenstaande concluderen wij dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen het ingediende verzoek tot de omzetting naar burgerwoning. Medewerking kan derhalve worden verleend.

Stichting Stibos / 5 maart 2014

P.L. Trimp, voorzitter,
Namens deze:



R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris