

Abc
.....

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: 31 oktober 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 096 kb
betreft: bestemmingswijziging bedrijfswoning
aanvrager: de heer T. Klein
locatie: Geestweg 60 te Roelofarendsveen
adviesaanvraag ontvangen: 31 oktober 2018

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

Woerden, 29 november 2018

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer T. Klein, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning op het perceel, gelegen aan de Geestweg 60 te Roelofarendsveen. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd perceel bezocht op 9 november 2018 en met de aanvrager, de heer T. Klein, de aanvraag en situatie besproken.

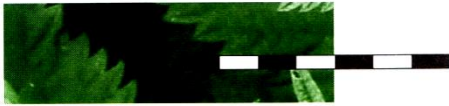
Bestemmingsplan

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 bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt.

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 onder meer het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf (artikel 3, lid 3,7,3, onder g).

In de begrippen worden de volgende definities gegeven:

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



Een volwaardig agrarisch bedrijf is 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 hoofdkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

Een plattelandswoning is een bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden.

Huidige situatie

De heer T. Klein exploiteerde tot 2000 op de Geestweg 60 te Roelofarendsveen een kwekerij, gericht op de teelt van rozen en een tulpenbroeierij. Deze bedrijfsvoering is toen beëindigd, omdat de rentabiliteit van zijn bedrijf niet langer in verhouding stond tot de lange werkdagen die hij maakte. Sindsdien is hij werkzaam als bedrijfsleider bij een bloemenexportbedrijf in het Westland. Zijn perceel (exclusief de bedrijfswoning waarin hij woont) heeft hij destijds verkocht aan de buurman aan de Geestweg 50-58, de heer Huigsloot (56 jaar).

De heer Huigsloot kreeg door middel van aankoop in de loop der jaren een aantal kwekerijen in zijn bezit. Thans heeft ook de heer Huigsloot besloten zijn huidige kwekerij, circa 3.5 hectare, niet meer voort te zetten. Het merendeel van de kwekerij is verkocht en zal, volgens de heer Klein, worden ingezet als nevenvestiging van een groter bollenbroeibedrijf. Tevens gaf hij aan dat de heer Huigsloot op de oude kwekerij van de heer Klein een beperkte teelt van Scabiosa wil opzetten in de aanwezige kas van circa 3.000 m² en op circa 1.000 m² open grond.

Nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

De heer Klein heeft een verzoek ingediend voor de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning Geestweg 60 naar een plattelandswoning, waarin hij zelf blijft wonen.

Gegevens

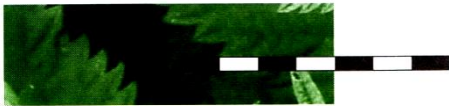
De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens' en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Vraagstelling / beoordeling

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

Voor de beoordeling van de volwaardigheid van een bedrijf worden door onze commissie criteria gehanteerd, zoals de continuïteit van het bedrijf, de leeftijd van de ondernemer, de aard en inrichting van het bedrijf, de vakkundigheid van de ondernemer, het hoofdberoep in het bedrijf vinden en het jaarrond werk bieden aan tenminste één volledige arbeidskracht. Op basis van haar kennis en ervaring wordt een aantal van deze criteria in onderhavige situatie negatief beantwoord door onze commissie.

Tijdens het bezoek is geconstateerd dat de voormalige kassen sterk verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen van een modern (glas)tuinbouwbedrijf. Gelet op de beperkte oppervlakte van totaal circa 4.000 m² en de kwaliteit van de kas is een volwaardige bedrijfsvoering op deze locatie niet meer te verwachten. De leeftijd van de ondernemer kan dan wel positief worden beoordeeld, maar de bedrijfsvoering kan niet als volwaardig worden opgezet, gezien de aard en inrichting van het bedrijf (bedrijfstechnisch verouderde bebouwing en beperkte oppervlakte) en het niet opleveren van jaarrond werk. De



voorgenomen teelt kan eerder worden beschouwd als een aanvulling op het overige inkomen.

Naast het gegeven dat het glastuinbouwbedrijf niet meer aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf, merkt onze commissie op dat onderhavige bedrijfswoning geen functie meer uitoefent bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Gezien het voorafgaande zou het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning een logische stap zijn.

Conclusie

De heer T. Klein wil de bedrijfswoning aan de Geestweg 60 te Roelofarendsveen laten omzetten naar een plattelandswoning. Het voormalig bijbehorende bedrijf heeft hij in het verleden verkocht aan de heer Huigsloot, die op dat moment zijn bedrijfsvoering aan het uitbreiden was. Het bedrijf van de heer Huigsloot is inmiddels ook sterk ingekrompen en het nog voort te zetten deel betreft de oude kwekerij van de heer Klein, die in het verleden behoorde bij onderhavige bedrijfswoning. Gelet op de aard en de inrichting van het bedrijf kan deze kwekerij niet meer aantoonbaar functioneren als volwaardig agrarisch bedrijf. Ook heeft de bedrijfswoning aan de Geestweg 60 geen functie meer bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris