

AGRARISCH ADVIES

1.	Opdrachtgever	De heer C.R. Blok
2.	Opdracht	Agrarisch advies over omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning
3.	Te beoordelen woning	Geestweg 31, Roelofarendsveen
4.	Contact	De Pater Makelaardij, mevrouw M. Rietbroek Kerkweg Oost 224, 2741 HA Waddinxveen
5.	Adres opdrachtgever	Oeverwallaan 67 2498 BW Den Haag
6.	Van toepassing zijnde voorschriften	Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg gemeente Kaag en Braassem
7.	Huidige situatie	Het voormalige tuinbouwbedrijf is grotendeels afgegraven voor vervangend water
8.	Oppervlakte	Totaal ongeveer 3000 m ²
9.	Aanwezige bebouwing	1 vrijstaande woning zonder bijgebouwen
10.	Reden aanvraag	Opdrachtgever de heer Blok wil er met partner en kind zelf gaan wonen
11.	Beoordeling aanvraag (richtlijnen Stibos Advies / continuïteit / betrokkenheid / hoofdberoep / doelmatige bedrijfsvoering)	Zie bijlage 1

Conclusie

Er is sprake van een voormalige bedrijfswoning die zijn functie heeft verloren en in de toekomst ook niet meer als zodanig gebruikt kan worden. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar bijlage 1. Aan de omzetting naar burgerwoning kan onder voorwaarden zoals in de bijlage geadviseerd, medewerking worden verleend.

Stichting Stibos Advies / 19 maart 2015

P.L. Trimp, voorzitter

L.M. van Nierop, adviseur

Namens dezen:

R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris

Behorend bij besluit **V20150001** van
burgemeester en wethouders van
Kaag en Braassem, d.d. - 8 JUL 2015
Mij bekend,
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



**BEHOREND BIJ DE AGRARISCH ADVIESAANVRAAG VAN DE HEER C.R. BLOK INZAKE OMZETTING
BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING**

TOELICHTING BIJ VRAAG 11, REDEN/BEOORDELING AANVRAAG

Inleiding

Op 13 maart 2015 is door de heer C.R. Blok een verzoek ingediend om te rapporteren over de mogelijkheden van het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar de bestemming burgerwoning voor de woning op het adres Geestweg 31 te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Het gevraagde advies treft u hierbij aan.

De aanvraag

De aanvraag om een agrarisch advies is namens de heer Blok gedaan door mevrouw M. Rietbroek van De Pater Makelaardij. Zij verklaarde dat de heer Blok de woning wil gaan aankopen om er zelf te gaan wonen. Door De Pater Makelaardij is d.d. 08-01-2015 een principeverzoek tot medewerking ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. Namens deze gemeente schrijft mevrouw Hessels d.d. 25-02-2015 dat er onvoldoende gegevens zijn om het principeverzoek te kunnen beoordelen. Onder meer ontbreekt een agrarisch advies. Er wordt verwezen naar een advies van de stichting Stibos aangaande het achterliggende perceel. Daarop wordt door De Pater Makelaardij contact opgenomen met de stichting Stibos Advies. Namens Stibos Advies heeft de heer Trimp de locatie bezocht en gesproken met de heer Blok en mevrouw Rietbroek.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg zoals dat in 2013 is vastgesteld door de Raad van de gemeente Kaag en Braassem. Voor zo ver ons bekend is dit plan nog steeds vigerend en is er ook geen voorbereidingsbesluit van toepassing.

Het bestemmingsplan is er op gericht de mogelijkheden van het hoofdgebruik binnen het plangebied, te weten (glas)tuinbouw, in stand te houden. Daarom is de bouw van burgerwoningen niet toegestaan. Veel van de aanwezige bedrijfswoningen zijn inmiddels echter tot burgerwoning verklaard. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de aanhoudende schaalvergrotingen die ter plaatse maar ook landelijk plaats vinden. In de Regels van het plan is dan ook de mogelijkheid van omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning opgenomen in artikel 3.7.1.

Agrarisch advies n.a.v. artikel 3.7.1. van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in Wonen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierna behandelen wij deze voorwaarden.

Ad 3.7.1.a: Er heeft schaalvergroting of reconstructie plaats gevonden

In dit geval is er sprake van reconstructie. Door het afgraven van het achterliggende perceel is oppervlakte water toegevoegd. Daardoor kunnen dempingen ten behoeve van bedrijven elders in dit peilgebied gecompenseerd worden. Bedrijven zijn daardoor in staat hun percelen te verbeteren, te vergroten en/of ontsluiten. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

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

Nu er geen perceel van voldoende bedrijfseconomische omvang meer achter de woning ligt heeft de woning deze functie verloren. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad 3.7.1.c: De ligging staat toekomstige reconstructies niet in de weg en de omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsuitoefening

Door het ontgraven van het achterliggende perceel is er geen belemmering voor welke reconstructie dan ook. Het perceel ter rechterzijde is reeds in particuliere handen en het perceel ter linkerzijde is op meer afstand: er staat nog een (burger)woning tussen deze woning en het bedrijf. Derhalve is belemmering uit te sluiten. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad 3.7.1.d: Er dient per glastuinbouwbedrijf minimaal 1 bedrijfswoning over te blijven.

Aangezien hier geen bedrijf meer is, kan deze regel niet van toepassing zijn. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

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

Na afgraving van het grootste deel van het achterliggende perceel resteert een perceel, waarop de woning staat, van ongeveer 3000 m². Naar onze opvatting had de verkopende partij dit moeten en kunnen weten én oplossen. Nu dit niet is gebeurd vormt de perceelgrootte een belemmering op grond van dit artikel uit het bestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat de maximale oppervlakte voor een perceel met de bestemming Wonen op 1000 m² moet worden gehouden. In het onderhavige geval resteert dan een oppervlakte van ca. 2000 m² die de huidige bestemming agrarisch-glastuinbouw behoudt. Dit houdt ons inziens in dat de verkopende partij het achterste gedeelte van het perceel ter grootte van ca. 2.000 m² niet mag verkopen aan de koper van de woning. Aangezien het niet waarschijnlijk is dat het op korte tot middellange termijn nog rendabel binnen de bestemming kan worden gebruikt, noch dat derden interesse voor dit stukje zullen hebben (met als doel het gebruik conform de bestemming!) adviseren wij dat het alsnog door de huidige eigenaar wordt afgegraven, zoals aanvankelijk de bedoeling was. Hiermee wordt, onder voorbehoud van afgraven, aan deze voorwaarde voldaan.

Ad 3.7.1.f: Er dient ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

Gelet op de plaatselijke situatie, waarbij de woning in een lintbebouwing langs de Geestweg is gesitueerd, met zowel links als rechts een al bestaande burgerwoning, kan hier bevestigend op worden geantwoord. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad 3.7.1.g: Er mogen geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn voor de omliggende agrarische bedrijven.

Gelet op de plaatselijke situatie, met aan weerszijden een burgerwoning, kan deze woning geen nieuwe belemmeringen opwerpen voor de omliggende bedrijven. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Tenslotte

Om hem moverende redenen heeft de verkopende partij besloten om van de in het oorspronkelijke plan van afgraving opgenomen 6.000 m², niet 6.000 m², maar 4.000 m² af te graven. Daardoor is deze situatie ontstaan. Een situatie die vroeger of later ongetwijfeld tot bestemmingsplanmatige problemen zal leiden. Daarom adviseren wij dat de verkopende partij bindende afspraken maakt om op afzienbare termijn tot afgraving van dit perceelgedeelte te komen.

Wij menen dat, door op bovenstaande wijze met de woning en het perceel om te gaan, er een goede situatie gaat ontstaan. De woning is in goede staat en past prima in het beeld van de Geestweg. Nog langere leegstand zou tot verpaupering leiden.

Conclusie en advies

Gelet op het bovenstaande adviseren wij u de gevraagde medewerking, onder voorbehoud van afgraving zoals boven vermeld, te verlenen.

Stichting Stibos Advies / 19 maart 2015

P.L. Trimp, voorzitter

L.M. van Nierop, adviseur

Namens dezen:


R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris