

BSP		Abc	
Datum:	29 maart 2011	OR	
Volgnr:	11.05963	MI	
OVB: ja / nee		X	mwe
Fysiek: ja / nee		SL	

Stichting Abc
postbus 102
2394 ZG Hazerswoude-Rijndijk

K.v.K. Rijnland
nr. S 170098

BTW
nr. NL 806251165B01

Rabobank
nr. 10 51 67 762

Secretariaat: tel: 071-3414185
b.g.g. tel: 06-42741790
fax: 071-3419772
email: info@abcommissie.nl

uw kenmerk: -
ons kenmerk: 11 029 kb
betreft: bestemmingswijziging
aangaande: Akerboom Freesia BV
aanvrager: Dhr. Th. Akerboom
locatie: Sotaweg 37 te Roelofarendsveen
advies aanvraag ontvangen: 8 maart 2011
informatie over advies: Mw. drs. E.P.M. Claushuis

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

Hazerswoude-Rijndijk, 25 maart 2011

Geacht college,

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

Aanvraag

De aanvraag betreft een verzoek om de huidige agrarische bestemming van de bedrijfswoning op het perceel Sotaweg 37 te Roelofarendsveen te wijzigen in een woondoeleinden bestemming. Deze aanvraag wordt gedaan in verband met het voornemen van de aanvrager tot aankoop van het glastuinbouwcomplex op dit perceel. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben in genoemd kader voornoemde locatie bezocht op 18 maart 2011 en met aanvrager, de heer Th. Akerboom, en zijn dochter, mevrouw M. Akerboom, 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 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

Akerboom Freesia BV is al vanouds een familiebedrijf, dat wordt geëxploiteerd als een besloten vennootschap. Het glastuinbouwbedrijf heeft zich sinds 1970 volledig gespecialiseerd in de teelt van Freesia's. De ondernemers produceren deze bloemsoort in een gesloten keten, dat wil zeggen dat alle stappen in het productieproces – van vermeerderen tot produceren – in het eigen bedrijf worden uitgevoerd. Hierdoor zijn de producten het jaarrond verkrijgbaar. De afzet (Freesia's op kleur en in kleurenmixen) is voornamelijk gericht op internationale vakbloemisten, die beleverd worden via in Nederland gevestigde groothandelaren.

De BV beschikt over meerdere locaties:

1. Sotaweg 41 te Roelofarendsveen: deze productielocatie (ca. 15.000 m² glas en twee bedrijfswoningen) met de teelt van alleen witte rassen, wordt geleid door aanvrager, de heer Theo Akerboom. Dit is de centrale vestiging met kantoor en centrale verkoop- en verwerkingsruimte. Hier wordt de productie van alle vestigingen verzameld en verzendklaar gemaakt.
2. Geestweg 25 te Roelofsarendsveen: op deze productielocatie (zonder bedrijfswoning) van ca. 1,5 ha worden blauwe en gele rassen geteeld.
3. Achterweg 11 te Nieuwe Wetering: op deze productielocatie (met bedrijfswoning) van ca. 2 ha worden rode en roze rassen geteeld.

Locatie 2 en 3 worden geleid door zoon Ben Akerboom die evenals zijn vader medeverantwoordelijk is voor de algehele bedrijfsvoering. Zoon Thomas is verantwoordelijk voor de verkoop/verwerking en dochter Mariëlle is verantwoordelijk voor de back-office en de administratieve organisatie.

De heer Theo Akerboom wil thans het naastgelegen bedrijf aankopen op Sotaweg 37. Dit glastuinbouwbedrijf beschikt over ca. 6.000 m² glas en (voorheen) twee woningen. Eén woning is al afgesplitst en heeft een burgerbestemming. Aanvrager wil het gehele glasareaal inclusief de agrarische woning aankopen en vervolgens de woning doorverkopen aan zijn dochter. In dat kader wordt thans een bestemmingswijziging aangevraagd. Zowel vader als één van de zoons wonen momenteel al in een bedrijfswoning aan de Sotaweg. Dochter is bij het bedrijf in loondienst en zal mettertijd het bedrijf samen met haar broer(s) voortzetten.

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 familie Akerboom.
2. Aanvrager heeft geen enkele behoefte aan een bedrijfswoning op dit perceel gezien de aanwezigheid van de bestaande bedrijfswoningen. Controle op deze bedrijfslocatie is vanuit de twee nabijgelegen woningen aan de Sotaweg 41

voldoende gewaarborgd. Agrarische noodzaak van een woning op nr. 37 is niet meer aanwezig.

3. De situering van de woning is in verband met het al dan niet toestaan van een bestemmingswijziging volgens de commissie erg belangrijk. Als een woning immers midden tussen de kassen ligt kan deze, in de toekomst, in geval van herstructurering van omringende bedrijven, hinder voor deze bedrijven gaan veroorzaken. In onderhavig geval ligt de woning in de lintbebouwing met zowel burger- als bedrijfswoningen. Het is niet waarschijnlijk dat bij een toekomstige herstructurering deze weg verlegd zal worden of zal verdwijnen. De woning ligt ongeveer in dezelfde lijn (afstand tot de weg) als de naastgelegen woningen. Door deze ligging hoeft de woning daarom geen belemmering te vormen bij herstructurering, ook niet wanneer het een burgerwoning betreft.
4. Inclusief de woning aan de Achterweg beschikt de BV reeds over drie bedrijfswoningen.
5. De af te splitsen kavel betreft ca. 600 m² zodat de bestemmingswijziging past binnen de voorwaarde die de gemeente stelt (maximaal 1.000 m²).
6. De woning zal doorverkocht worden aan de dochter. In feite wordt de woning dan gebruikt door een medewerker van het glastuinbouwbedrijf. In die zin zal de woning nog een agrarische rol blijven vervullen.
7. De persoon in kwestie die het meeste te maken krijgt met een woonbestemming van Sotaweg 37, 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 bestaande bedrijfswoning (met onder- en omliggende grond, totaal ca. 600 m²) aan de Sotaweg 37 te Roelofarendsveen niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering van het nabijgelegen glastuinbouwbedrijf aangezien de twee bedrijfswoningen aan de Sotaweg 41 voldoende zijn voor controle en toezicht op dit glastuinbouwcomplex. In feite blijft de woning nog wel een agrarische functie vervullen voor het bedrijf van de familie Akerboom, omdat de toekomstige gebruiker deel uitmaakt van het personeelsbestand van dit bedrijf. Omzetting van de woning in een 'woondoeleinden bestemming' zal echter voor deze en omringende onderneming(en) geen hinder opleveren.

Stichting Agrarische beoordelingscommissie

Namens deze:
E.P.M. Claushuis (secretaris)