

AGRARISCH ADVIES

1.	Opdrachtgever	Th.C. Hoogenboom & Zn. B.V.
2.	Opdracht	Agrarisch advies over omzetting bedrijfswoning naar plattelandswoning
3.	Te beoordelen woning	Floraweg 79, Roelofarendsveen
4.	Contact	De heer R. Hoogenboom, directeur
5.	Adres opdrachtgever	Floraweg 81-83 2371 ANA Roelofarendsveen
6.	Soort bedrijf	Glastuinbouw, tulpenbroeierij
7.	Van toepassing zijnde voorschriften	Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, gemeente Kaag en Braassem
8.	Huidige situatie	Het betreft een bedrijfswoning van het achtergelegen bedrijf
9.	Oppervlakte	Totaal ongeveer 1050 m ²
10.	Aanwezige bebouwing	1 vrijstaande woning met schuur
11.	Reden aanvraag	Th. C. Hoogenboom & Zn. heeft het achterliggende bedrijf aangekocht voor uitbreiding. De bijbehorende bedrijfswoning is overbodig
12.	Beoordeling aanvraag	Zie Bijlage I

Conclusie

Er is sprake van een bedrijfswoning die de nieuwe eigenaar niet nodig heeft, omdat het bedrijf al beschikt over twee bedrijfswoningen. Gelet op de situatie is omzetting naar plattelandswoning de beste optie. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

Aan de omzetting naar plattelandswoning kan medewerking worden verleend.

Stichting Stibos Advies / 28 januari 2016

P.L. Trimp, voorzitter, en L.M. van Nierop, adviseur

Namens dezen:



R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris

BIJLAGE 1

BEHOREND BIJ DE AGRARISCH ADVIESAANVRAAG VAN TH.C. HOOGENBOOM & ZN B.V. INZAKE: OMZETTING BEDRIJFSWONING NAAR PLATTELANDSWONING

TOELICHTING BIJ VRAAG 12, BEOORDELING AANVRAAG

Inleiding

Op 20 januari 2016 is door de heer R. Hoogenboom, namens Th.C. Hoogenboom & Zn. B.V., een verzoek ingediend om te rapporteren over de mogelijkheden van het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar de bestemming plattelandswoning voor de woning op het adres Floraweg 79 te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Het gevraagde advies treft u hierbij aan.

De aanvraag

De aanvraag van een agrarisch advies is door de heer R. Hoogenboom gedaan nadat zijn bedrijf het voormalige tuinbouwbedrijf op het adres Floraweg 79 heeft aangekocht. Daarbij inbegrepen is een bedrijfswoning. Het perceel is aangekocht met het oog op uitbreiding van het bestaande bedrijf, dat gevestigd is op Floraweg 81-83. Daarop zijn al twee bedrijfswoningen gevestigd. De woning op het adres Floraweg 79 is als bedrijfswoning overbodig en kan worden afgestoten. Omzetting naar plattelandswoning lijkt de beste mogelijkheden te bieden. Wel is een onderbouwing door middel van een agrarisch advies noodzakelijk.

Korte schets van het bedrijf

Het bedrijf is gesticht door vader Th.C. Hoogenboom. Later is de heer R. Hoogenboom in het bedrijf gekomen. Hij is nu directeur-eigenaar. In het verleden heeft al een samenvoeging van twee percelen plaatsgevonden en is er door middel van slootdemping één perceel van gemaakt. Op het huidige bedrijf worden tulpenbloemen geteeld. Dit gebeurt met moderne methoden geheel in kassen. De oppervlakte kas is ongeveer 6500 m² en er is ongeveer 4500 m² loodsruimte die gebruikt wordt voor opslag, koelcellen, verwerkingsruimte e.d. Er werken 6 personen in vaste dienst. In piekperioden loopt het aantal oproepkrachten op tot ongeveer 20. De tulpenbollen, die het bedrijf gebruikt voor het trekken (broeien) van de bloemen, teelt het bedrijf in eigen beheer. Deze teelt vindt plaats in Flevoland en de Noordoostpolder.

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 zover ons bekend is dit plan nog steeds vigerend en is er ook geen voorbereidingsbesluit van toepassing.

Het bestemmingsplan is erop 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 al aanwezige bedrijfswoningen hebben inmiddels hun functie verloren. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de aanhoudende schaalvergrotingen die ter plaatse maar ook landelijk plaats vinden.

Plattelandswoning

Omzetting van een bedrijfswoning kan op grond van het bestemmingsplan, en onder nadere voorwaarden, zowel naar burgerwoning als naar plattelandswoning. In dit geval is de afstand tussen de woning Floraweg 79 en de naast staande schuur, die in eigendom is en blijft van Th.C. Hoogenboom & Zn. B.V.

zodanig dat een burgerwoning als niet gewenst kan worden beschouwd. Daarom wordt hier gekozen voor omzetting naar plattelandswoning.

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 “specifieke vorm van wonen- voormalige agrarische bedrijfswoning” (plattelandswoning) mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hieronder behandelen wij deze voorwaarden.

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

In dit geval is dat een duidelijke zaak. Twee naastgelegen bedrijven worden samen gevoegd tot één bedrijf, waarbij de totale bedrijfsomvang meer kansen biedt op het gebied van efficiency en kostprijs-beheersing. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde.

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

Doordat de eigenaren van het bedrijf zelf beiden reeds op het bedrijf wonen is de agrarische functie van de woning vervallen. Aan deze voorwaarde is 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.

Naar onze opvatting is de situatie ter plekke zodanig dat bij een samenvoeging de woning niet in de weg staat. Het is ook onwaarschijnlijk dat bij een eventuele toekomstige gebiedsreconstructie problemen met deze woning ontstaan. Daarmee is aan deze voorwaarde voldaan.

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

De woningen Floraweg 81 en 83 zijn en blijven de bedrijfswoningen van het achterliggende tuinbouwbedrijf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

De oppervlakte van het perceel waarop de woning staat is berekend op ongeveer 1050 m². Wij achten dit, gezien de situering ter plekke, een logische afronding van het geheel. aan deze voorwaarde wordt (nagenoeg) voldaan.

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

Gelet op het feit dat de woning in een “woonlint” langs de Floraweg is gesitueerd en bouwkundig aan alle te stellen eisen voldoet, is er in algemene zin wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er nog geen jurisprudentie over de vraag wat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor plattelandswoningen. Wij stellen ons op het standpunt dat het woon- en leefklimaat voor plattelandswoningen tenminste gelijk moet zijn aan dat van bedrijfswoningen. Dat is hier het geval. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 3.7.1.g: Het glastuinbouwbedrijf, waartoe de bedrijfswoning behoort, dient aantoonbaar te functioneren als volwaardig agrarisch bedrijf.

Dat is hier zeker aan de orde. Uit het bovenstaande blijkt wel dat Th.C. Hoogenboom & Zn. een volwaardig glastuinbouwbedrijf is met een goed toekomstperspectief. Aan deze voorwaarde wordt eveneens voldaan.

Conclusie en advies

Uit het bovenstaande concluderen wij dat de aanvrager een moderne en toekomstgerichte tuinbouw-ondernemer is, die de trend van schaalvergroting oppakt als de kans zich voordoet. Er ligt een doordacht plan voor uitbreiding aan ten grondslag en de keuze voor de omzetting naar plattelandswoning is wel-overwogen gemaakt. De aanvraag past geheel binnen de voorschriften in het vigerende bestemmings-plan.

Gelet op het bovenstaande adviseren wij u de gevraagde medewerking te verlenen.

Stichting Stibos Advies / 28 januari 2016

P.L. Trimp, voorzitter, en L.M. van Nierop, adviseur
Namens dezen:



R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris