

**Vergadering van het college van burgemeester en wethouders  
d.d. 30 augustus 2016**

**agendapunt:**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Onderwerp                     | Vaststellen wijzigingsplan Floraweg 79 Roelofarendsveen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
| Datum                         | 19 augustus 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| Vorbereid door                | J. Bos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cluster Beleid en Strategie |
| Portefeuillehouder            | H.R. Haarman                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| Financiële gevolgen / dekking | De financiële gevolgen worden gedekt door een planschadeovereenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |
| Bijlage(n) met Corsanummers   | Wijzigingsplan Floraweg 79 Roelofarendsveen<br>- Regels<br>- Toelichting<br>- Verbeelding<br>- Bijlage agrarisch advies                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
| Openbaar                      | Ja, behalve de planschadeovereenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| Gemeenteraad                  | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
| Beslisapunten                 | 1. het wijzigingsplan Floraweg 79 Roelofarendsveen vast te stellen;<br>2. het wijzigingsplan na vaststelling voor beroep ter inzage te leggen;<br>3. geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| Samenvatting                  | Er is een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het adres Floraweg 79 te Roelofarendsveen. Na overname van het bij de bedrijfswoning behorende bedrijf door het naastgelegen bedrijf is de bedrijfswoning niet meer nodig. Het vigerende bestemmingsplan biedt het college de mogelijkheid voor deze omzetting via een wijzigingsplan. Omdat er tijdens de ter visielegging van het ontwerp plan geen zienswijzen zijn ingediend, kan het college het plan ongewijzigd vaststellen en vrijgeven voor beroep. |                             |

|                            | conform advies | bespreken | opmerkingen |
|----------------------------|----------------|-----------|-------------|
| K.M. van der Velde-Menting |                |           |             |
| F.M. Schoonderwoerd        |                |           |             |
| H.P.M. Hoek                |                |           |             |
| Y. Peters-Adrian           |                |           |             |
| H.R. Haarman               |                |           |             |
| M.E. Spreij                |                |           |             |

Besluit d.d. 30 augustus 2016

Conform besloten.



## Inleiding

Een initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning aan de Floraweg 79 te Roelofarendsveen. Het voornemen is om de bestemming van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning.

## Wat willen we bereiken

Behoud van en doorontwikkelen ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van wonen.

## Onderbouwing

1. *De bedrijfswoning is na overname van het achterliggende bedrijf niet meer noodzakelijk.*  
De bedrijfswoning aan de Floraweg 79 behoort bij het bedrijf dat is aangekocht voor uitbreiding van het bedrijf van de initiatiefnemer. De bedrijfswoning is functioneel niet noodzakelijk omdat de initiatiefnemer al over twee bedrijfswoningen beschikt.
2. *Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijziging door middel van een wijzigingsbevoegdheid*  
Het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' bevat een wijzigingsbevoegdheid van het college om de bestemming agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning. Aan de voorwaarden voor omzetting wordt voldaan.
3. *Het verhalen van mogelijke planschade is geregeld in een planschadeovereenkomst.*  
Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken wordt bij een bestemmingsplanwijziging op verzoek van derden altijd een planschade- of anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager en/of eigenaar. In dit geval wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.
4. *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan.*  
Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 16 juni t/m 27 juli 2016 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Uitvoering

### Kosten

De kosten voor het doorlopen van de wijzigingsplan procedure worden op basis van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De financiële gevolgen worden gedekt door een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

### Participatie en tijdlijn

Er heeft voorafgaand geen participatie plaatsgevonden. Door middel van een bekendmaking zijn inwoners op de hoogte worden gebracht van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan. Tijdens deze ter visielegging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Na vaststelling door het college wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Het is dan mogelijk beroep in te stellen bij Raad van State. Als er na zes weken geen beroep is ingesteld dan is het plan onherroepelijk.



### Risico's

De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

### Duurzaamheid

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan komt een bedrijfswoning die niet meer nodig is voor het bedrijf beschikbaar voor bewoners die niet perse gelieerd hoeven te zijn aan het bedrijf waartoe de plattelandswoning behoort.

### Communicatie

| <i>Doelgroep</i>                 | <i>Boodschap</i>                                    | <i>Middel</i>                                                                                         | <i>Planning</i>                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Indiener van het bestemmingsplan | B&W besluit                                         | Telefonisch                                                                                           | Binnen een week na het collegebesluit |
| Inwoners gemeente e.a.           | vaststelling wijzigingsplan en beroepsmogelijkheden | Staatscourant, gemeentesite, <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> | Eén week na collegebesluit            |

### Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

### Integraliteit

Het voorstel is gezien en geaccordeerd door de teamleider. Het voorstel is besproken in bestuursadvisering van 26 augustus 2016. De portefeuillehouder ruimtelijke ordening is akkoord met het ongewijzigd vast te stellen wijzigingsplan.

## AGRARISCH ADVIES

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

### Conclusie

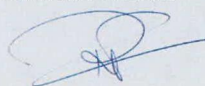
Er is sprake van een bedrijfswoning die de nieuwe eigenaar niet nodig heeft, omdat het bedrijf al beschikt over twee bedrijfswoningen. Gelet op de situatie is omzetting naar plattelandswoning de beste optie. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

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 m<sup>2</sup> en er is ongeveer 4500 m<sup>2</sup> 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 Noordoost-polder.

**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 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 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 bedrijfs-woning" (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 3.7.1.d: Er dient per glastuinbouwbedrijf minimaal 1 bedrijfswoning over te blijven.

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

Ad 3.7.1.e: De af te splitsen kavel is niet groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte van het perceel waarop de woning staat is berekend op ongeveer 1050 m<sup>2</sup>. Wij achten dit, gezien de situering ter plekke, een logische afronding van het geheel. aan deze voorwaarde wordt (nage-noeg) 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