STICHTING STIBOS ADVIES

AGRARISCH ADVIES

1.	**Opdrachtgever**	De heer C.W. van der Zwet
2.	**Opdracht**	Agrarisch advies over de omzetting bedrijfswoning naar plattelandswoning
3.	**Te beoordelen woning**	Floraweg 88, Roelofarendsveen
4.	**Contact**	De heer C.W. van der Zwet
5.	**Adres opdrachtgever**	Floraweg 88 2371 AN Roelofarendsveen
6.	**Van toepassing zijnde voor-schriften**	Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, gemeente Kaag en Braassem
7.	**Huidige situatie**	Het betreft een tweede bedrijfswoning van een achtergelegen bedrijf
8.	**Oppervlakte**	Totaal ongeveer 270 m^2
9.	**Aanwezige bebouwing**	1 vrijstaande woning met kleine houten schuur
10.	**Reden aanvraag**	Opdrachtgever de heer Van der Zwet gaat emigreren
11.	**Beoordeling aanvraag (richtlij-nen Stibos Advies / continuïteit / betrokkenheid / hoofdberoep / doelmatige bedrijfsvoering**	Zie bijlage 1.

Conclusie

Er is sprake van een voormalige bedrijfswoning die zijn functie heeft verloren. Gelet op de situatie is omzetting naar plattelandswoning de beste optie. Voor een nadere toelichting ver-wijzen wij naar bijlage 1.

Aan de omzetting naar plattelandswoning kan medewerking worden verleend.

Stichting Stibos Advies / 9 april 2015
P.L. Trimp, voorzitter, en L.M. van Nierop, adviseur
Namens dezen:

R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris

Stichting Stibos Advies
Postbus 18
2650 AA Berkel en Rodenrijs
info@schipperus.nl

Telefoon 0650-257331
KVK nr 59415118
IBAN NL14 RABO 0150 8244 24

STICHTING STIBOS ADVIES

BIJLAGE 1

BEHOREND BIJ DE AGRARISCH ADVIESAANVRAAG VAN DE HEER C.W. VAN DER ZWET INZAKE: OMZETTING BEDRIJFSWONING NAAR PLATTELANDSWONING

TOELICHTING BIJ VRAAG 11, REDEN/BEOORDELING AANVRAAG

Inleiding
Op 31 maart 2015 is door de heer C.W. van der Zwet 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 88 te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Het gevraagde advies treft u hierbij aan.

De aanvraag
De aanvraag om een agrarisch advies is door de heer van der Zwet gedaan nadat hij een principeverzoek had ingediend bij de gemeente Kaag & Braassem. Uit het antwoord van de gemeente (de heer Eichler, per email d.d. 20-3-2015) blijkt dat omzetting naar burgerwoning onwaarschijnlijk wordt geacht. Omzetting naar plattelandswoning lijkt meer mogelijkheden te bieden. Wel is een onderbouwing door middel van een agrarisch advies noodzakelijk.

Geschiedenis van het bedrijf waartoe de woning behoort
Het bedrijf is gesticht door de vader van de heer Van der Zwet. Later zijn twee zonen, te weten de heren Clemens en Paul van der Zwet, in het bedrijf opgenomen. Vader heeft de eerste bedrijfswoning gebouwd op het adres Floraweg 86 en woonde er zelf tot ongeveer 1990. In dat jaar werd een tweede bedrijfswoning gebouwd, Floraweg 88, en betrok zoon Paul de woning Floraweg 86. Vader en zoon Clemens betrokken de woning Floraweg 88. In 2004 vertrokken vader en moeder Van der Zwet naar een woning in het dorp. De beide broers zetten het bedrijf voort. In 2004 blijkt dat Clemens vanwege zijn gezondheid niet verder kan in het bedrijf. Sindsdien heeft Paul het bedrijf als enige eigenaar voortgezet. Het is een voor het gebied typerend tuinbouwbedrijf met tulpen en zomerbloemen.
In 2005 koopt Clemens van het bedrijf de woning Floraweg 88 en hij heeft er tot nu toe gewoond. Hij was zich er niet van bewust dat dat niets afdeed aan de status van bedrijfswoning in het bestemmingsplan.
De woning is nu te koop omdat de heer Clemens van der Zwet samen met zijn IJslandse partner heeft besloten om naar IJsland te emigreren. Hij heeft de woning aan zijn broer Paul (die een voorkeursrecht heeft) te koop aangeboden, maar die heeft laten weten geen belangstelling te hebben.

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

Burgerwoning of plattelandswoning
Om de bedrijfsvoering niet of minder te belemmeren door de komst van burgerwoningen, heeft de Rijksoverheid het fenomeen plattelandswoning ingevoerd. Deze woningen zijn nu wettelijk omschreven

Stichting Stibos Advies
Postbus 18
2650 AA Berkel en Rodenrijs
info@schipperus.nl

Telefoon 0650-257331
KVK nr 59415118
IBAN NL14 RABO 0150 8244 24

en gemeenten dienen dit in hun bestemmingsplannen, voor zo ver van toepassing, als mogelijkheid op te nemen. Ook de gemeente Kaag en Braassem heeft dit gedaan en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan alvorens de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning kan plaats vinden, zijn omschreven in de planregels van het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg in artikel 3.7.1.
Omzetting van een bedrijfswoning kan dus 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 88 en de naast liggende bedrijfsgebouwen van zowel Floraweg 86 als van Floraweg 90 van dien aard, dat er naar onze mening geen sprake kan zijn van een burgerwoning met alle rechten van dien. Daarom moet hier worden 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. Hierna behandelen wij deze voorwaarden.

Ad 3.7.1.a: Er heeft schaalvergroting of reconstructie plaats gevonden
In dit geval is dat niet aan de orde. Het bedrijf is nog steeds hetzelfde bedrijf. Hooguit zou je kunnen stellen dat door het uittreden van de heer C. van der Zwet er van twee ondernemers naar één ondernemer is gegaan. Daarmee is indirect tot vergroting van het bedrijf van de heer P. van der Zwet gekomen. Wij zijn ons er van bewust dat dit geen feitelijke schaalvergroting is, maar menen toch dat er indirect een positief effect kan worden vastgesteld.

Ad 3.7.1.b: De agrarische functie van de woning is niet langer noodzakelijk
Doordat de eigenaar van het bedrijf zelf op het bedrijf woont in de naastgelegen woning en heeft laten weten dat hij van zijn voorkeursrecht geen gebruik zal maken, kan de conclusie niet anders zijn dan dat 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 eventuele reconstructie van het bedrijf alleen het naastliggende perceel een goede toegang tot het alsdan nieuwe bedrijf kan bieden. De huidige woning staat dan niet in de weg. Het valt ook niet in te zien dat een eventuele toekomstige gebiedsreconstructie last zal hebben van deze woning. Daarmee is aan deze voorwaarde voldaan.

Ad 3.7.1d: Er dient per glastuinbouwbedrijf minimaal 1 bedrijfswoning over te blijven
De woning Floraweg 86 is en blijft de bedrijfswoning van het achterliggende tuinbouwbedrijf.
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 3.7.1.e: De af te splitsen kavel is niet groter dan 1000 m^2
De oppervlakte van het perceel waarop de woning staat is 270 m^2, dus aan deze voorwaarde wordt 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 minstens 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. Het bedrijf is in eigendom van en wordt geleid door de heer P. van der Zwet, met als adres Floraweg 86. Het bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van tulpen en zomerbloemen. Tijdens ons bezoek hebben wij vastgesteld dat het bedrijf er verzorgd uit ziet en actief met de productie bezig is. De heer P. van der Zwet verdient er zijn volledige inkomen mee.
Aan deze voorwaarde wordt eveneens voldaan.

Tenslotte
Uit een uitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, op 04-02-2015 inzake een omzetting naar plattelandswoning te Weert, rijst de vraag of dit consequenties heeft voor het fenomeen plattelandswoning.
Deze zaak was aangespannen door de naastgelegen varkenshouderij, die vreesde door de omzetting in zijn bedrijfsvoering te kunnen worden benadeeld. Het ging hier dan met name om de voorschriften rond luchtverontreiniging in de Europese milieurichtlijn terzake.
De uitspraak was voor de varkenshouderij positief: De gemeenteraad van Weert werd gesommeerd om de status plattelandswoning per direct terug te brengen naar bedrijfswoning.
Wij merken daarbij op dat de rechter hier geen opmerking heeft gemaakt over de plattelandswoning in zijn algemeen, maar wel constateerde dat in dit specifieke geval de meetrichtlijnen van de milieurichtlijn negatief zou kunnen uitwerken in de bedrijfsvoering van de klager. De gemeente had zich dat moeten realiseren en daarom werd de gemeente gedwongen haar standpunt te herzien.
Ook merken wij op dat de continue gevoeligheid van varkenshouderij een heel andere is dan tuinbouw en dat de luchtkwaliteit hier geen rol speelt (of hooguit incidenteel).
Samenvattend komen wij dan ook tot het oordeel dat de genoemde uitspraak van de Raad van State geen afbreuk doet aan het gestelde in het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg van de gemeente Kaag en Braassem.

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

Stichting Stibos Advies / 9 april 2015
P.L. Trimp, voorzitter
L.M. van Nierop, adviseur

Namens dezen:

R.A. Schipperus-van Oosterom
Secretaris

Stichting Stibos Advies
Postbus 18
2650 AA Berkel en Rodenrijs
info@schipperus.nl

Telefoon 0650-257331
KVK nr 59415118
IBAN NL14 RABO 0150 8244 24