

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 6 april 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 029 kb
betreft: wijziging bedrijfswoning in plattelandswoning
aanvrager: de heer C.J. van Klink
locatie: Geestweg 32 te Roelofarendsveen
adviesaanvraag ontvangen: 6 april 2018

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

Woerden, 31 mei 2018

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake het verzoek van de heer C.J. van Klink, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft een wijziging van de agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning op het perceel Geestweg 32 te Roelofarendsveen.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 25 april 2018 en met de heren C.J. en P. van Klink, de situatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

De percelen liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (gemeente Kaag en Braassem). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw.'

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

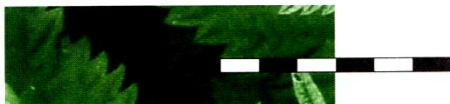
3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch - Glastuinbouw aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor:

- a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt;
- d. bestaande aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.3 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen en de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' op te nemen, mits:

g. het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

In artikel 1 'Begrippen' zijn de volgende voor dit advies agrarisch relevante begrippen opgenomen:

1.1 plan: het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg van de gemeente Kaag en Braassem.

1.11 agrarisch bedrijf: een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.58 plattelandswoning: bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden.

1.68 volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van: hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang; hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdinkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

Huidige situatie / nieuwe situatie / redenen voor de aanvraag

Tot 31 december 2016 exploiteerden de heren C.J. en P. van Klink (geboortejaar respectievelijk 1951 en 1958) een gemengde bloemkwekerij als vennootschap onder firma. Per bovengenoemde datum is de heer C. J. van Klink uitgetreden. Hij werkt af en toe nog mee in het bedrijf van zijn broer, maar heeft geen financiële binding met de onderneming.

De kwekerij omvat totaal circa 2,51 hectare in eigendom, is voorzien van bedrijfsbebouwing met een glasareaal van 1,13 hectare, en 0,78 hectare betreft vollegrondsteelt. De teelt is gericht op pluischrysant, Lysimachia en trosrozen. Voorts zijn er, volgens de Gecombineerde Opgave (GO¹) 2018 in het afgelopen seizoen circa 200.000 tulpen gebroeid.

Aanwezige bebouwing

- 1^e bedrijfswoning, wordt bewoond door de heer P. van Klink;
- 2^e bedrijfswoning, wordt bewoond door de heer C.J. van Klink;
- schuur (circa 1.010 m²), in gebruik als werkruimte;
- kas 1 (circa 8.560 m²), in gebruik voor de teelt;
- kas 2 (circa 2.100 m²), in gebruik voor de teelt;
- kas 3 (circa 630 m²), rolkas, in gebruik voor de teelt;
- wateropslag (circa 413 m²), in gebruik voor regenwateropvang.

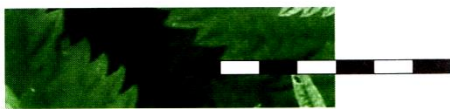
Plan

De aanvrager wil met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bestaande tweede bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning.

Vraagstelling

U vraagt onze commissie te beoordelen of het bedrijf aantoonbaar functioneert als een volwaardig agrarisch bedrijf.

¹ Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland



De term volwaardigheid kent geen vaste definitie; vaak wordt in een bestemmingsplan een, meest summiere, omschrijving gegeven.

Onze commissie beoordeelt op basis van uit ervaring verkregen normen, die de volgende onderdelen bevatten:

- Leeftijd van de ondernemer en de eventuele opvolging / continuïteit.
- Aard en inrichting van het bedrijf.
- Gegevens uit de Gecombineerde Opgave.
- Recente jaarrekeningen.
- Vakbekwaamheid van de ondernemer.

Vastgesteld is dat de heer P. van Klink geen opvolgers heeft en de continuïteit op termijn daarom nog niet verzekerd is. De inrichting van het bedrijf is kleinschalig, adequaat, maar goeddeels verouderd. Wel is een moderne hout gestookte ketel aanwezig. Er is inzage geweest in recente jaarrekeningen, deze geven een gezonde bedrijfsvoering aan.

In het bestemmingsplan worden bij artikel 3.7.3 een aantal punten genoemd die het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken. Het aantoonbaar functioneren als volwaardig agrarisch bedrijf is er daar één van en wordt specifiek gevraagd. Onze commissie is van mening dat, ondanks het ontbreken van opvolging op dit moment, mede gezien de financiële resultaten, er nog sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Met het klimmen der jaren, de ondernemer is 60 jaar, zal het bedrijf, mede in het kader van de schaalvergroting, de volwaardigheid gaan verliezen. Op dit moment ziet onze commissie geen bezwaar in het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Opgemerkt wordt dat bij het eventueel staken van het bedrijf dezelfde situatie voor de woning aan de orde zou zijn: deze doet geen dienst meer als bedrijfswoning en kan dan eigenlijk alleen als plattelandswoning blijven (be)staan.

Concluderend is onze commissie van mening dat het bedrijf in fysieke zin en qua bedrijfsvoering in omvang nu volwaardig is, maar dat de continuïteit, gelet op voornoemde argumenten, thans niet voldoende is verzekerd.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,

L.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris