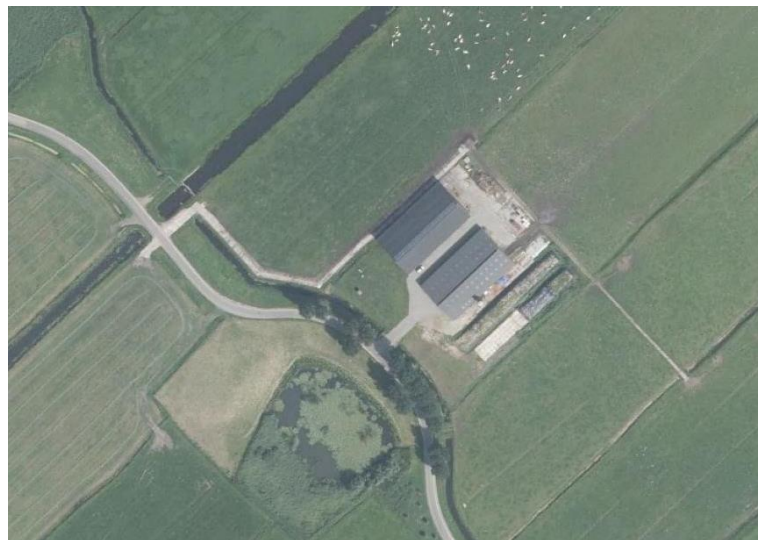


Motivatie noodzaak van een bedrijfswoning

LOCATIE:
Hogeweg 14
Kamperveen



Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

21 april 2020

Inhoudsopgave

1.	BESTAANDE SITUATIE	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging locatie	3
1.3	Planologisch kader.....	3
1.4	Werkzaamheden op het bedrijf	5
2	GEWENSTE SITUATIE	7
3	OVERWEGINGEN	8
3.1	Dierenwelzijn en risico's	8
3.2	Veiligheid	8
3.3	Doelmatige bedrijfsvoering en overige aspecten	9
3.4	Conclusie	10
4	JURIDISCHE ASPECTEN.....	11
4.1	Jurisprudentie noodzaak bedrijfswoning	11
4.2	Bestemmingsplan	11
5	CONCLUSIE.....	13

1. Bestaande situatie

1.1 Aanleiding

De maatschap heeft 2 locaties voor het houden melkkoeien en vrouwelijk jongvee. De ene locatie is Hogeweg 23, de andere locatie is Hogeweg 14 te Kamperveen. Beide locaties hebben een eigen agrarisch bouwblok, dat met een koppelteken met elkaar verbonden is.

Op de locatie aan de Hogeweg 23 is vergunning voor:

- 58 melkkoeien
- 30 vrouwelijk jongvee

De locatie aan de Hogeweg 23 wil de familie voortzetten en behouden. Voor de toekomst wil de familie deze locatie ook verder uitbouwen.

Op de locatie aan de Hogeweg 14 is vergunning voor:

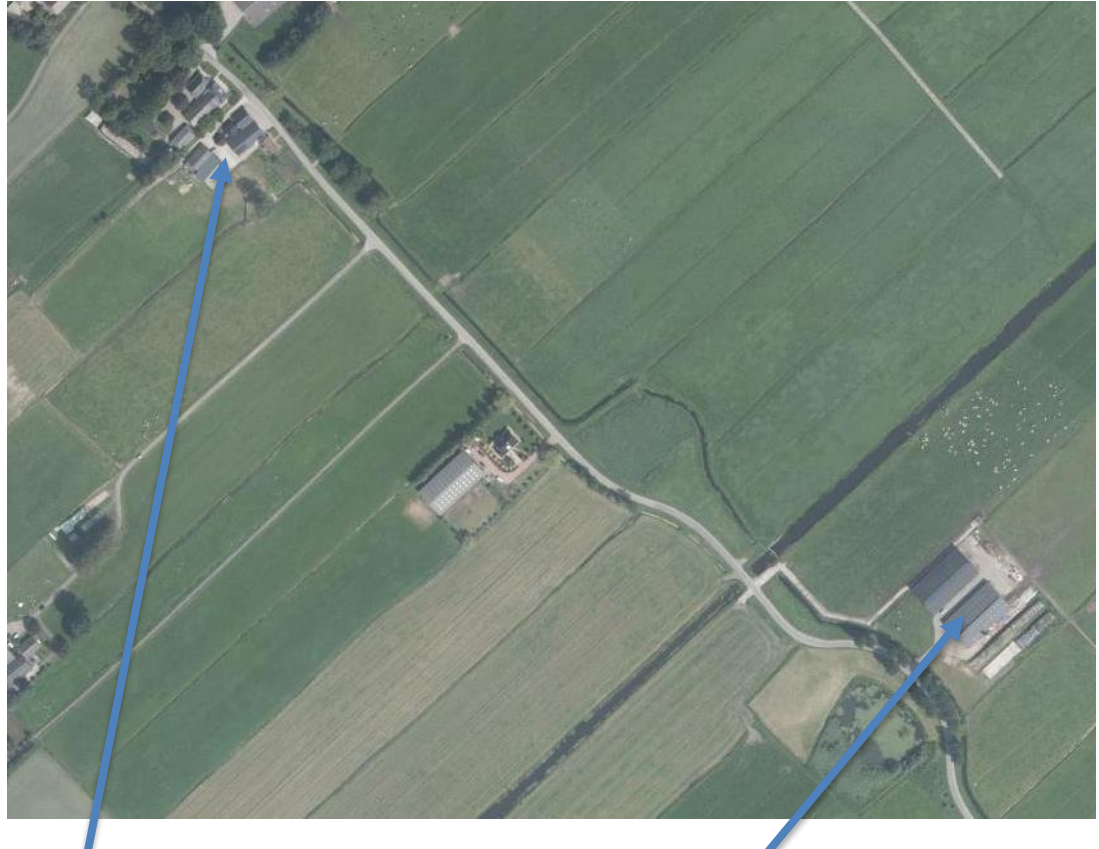
- 130 melkkoeien
- 98 vrouwelijk jongvee

Dit zijn de vergunde situaties wat betreft de Wet Natuurbescherming.

Sinds enige jaren oefenen ze het bedrijf op deze wijze uit, maar de laatste jaren kost het steeds meer moeite om niet bij de Hogeweg 14 te kunnen wonen. Ze lopen steeds tegen allerlei problemen aan, die de bedrijfsvoering niet ten goede komt.

1.2 Ligging locatie

Hieronder een bovenaanzicht van de locatie.



Hogeweg 23

Hogeweg 14

De Hogeweg 14 en 23 zijn 520 meter van elkaar verwijderd.

1.3 Planologisch kader

Provinciale omgevingsvisie

Provincie Overijssel ziet de agro- en foodsector als een belangrijke aanjager van een 'biobased' en circulaire economie. Het sluiten van kringlopen - bijvoorbeeld door het inzetten van gewassen en reststromen uit de landbouw en voedingsmiddelenindustrie voor de productie van transportbrandstoffen en energie - biedt niet alleen kansen voor het bedrijfsleven, ook voor groene groei! De provincie Overijssel wil graag een bijdrage leveren aan een innovatieve en concurrerende agro- en foodsector.

Agrarische ondernemers kunnen ruimte voor ontwikkeling verdienen door te investeren in ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Naast het bieden van ruimte voor ontwikkeling wil de provincie de kansen voor een circulaire bedrijfsvoering en ketenoptimalisatie concretiseren.

Dit gaat over de hele keten: clustering met ketenpartners, duurzaam transport, slimme logistiek, toegankelijk internet, opslag, afval- en energiestromen.

Vanuit het publieke belang stuurt de provincie bij de ontwikkeling van bedrijven ook op ruimtelijke kwaliteit, om kwetsbare agrarische cultuurlandschappen te beschermen én om nieuwe karaktervolle productielandschappen te ontwikkelen. Dit is van waarde voor een goed leef- en vestigingsklimaat, en voor de vrijetijdseconomie in Overijssel.

In dit geval is er geen extra ruimte nodig om verder te ontwikkelen, maar is er een kwaliteitsverbetering noodzakelijk door een bedrijfswoning op de locatie Hogeweg 14. Een bedrijfswoning is wel een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, hiermee wordt het agrarische cultuurlandschap beschermd en wordt het huidige karaktervolle productielandschap nader vorm gegeven.

Provinciale omgevingsverordening

Kwaliteitsimpuls agro en food staat in titel 2.1 van de omgevingsverordening.

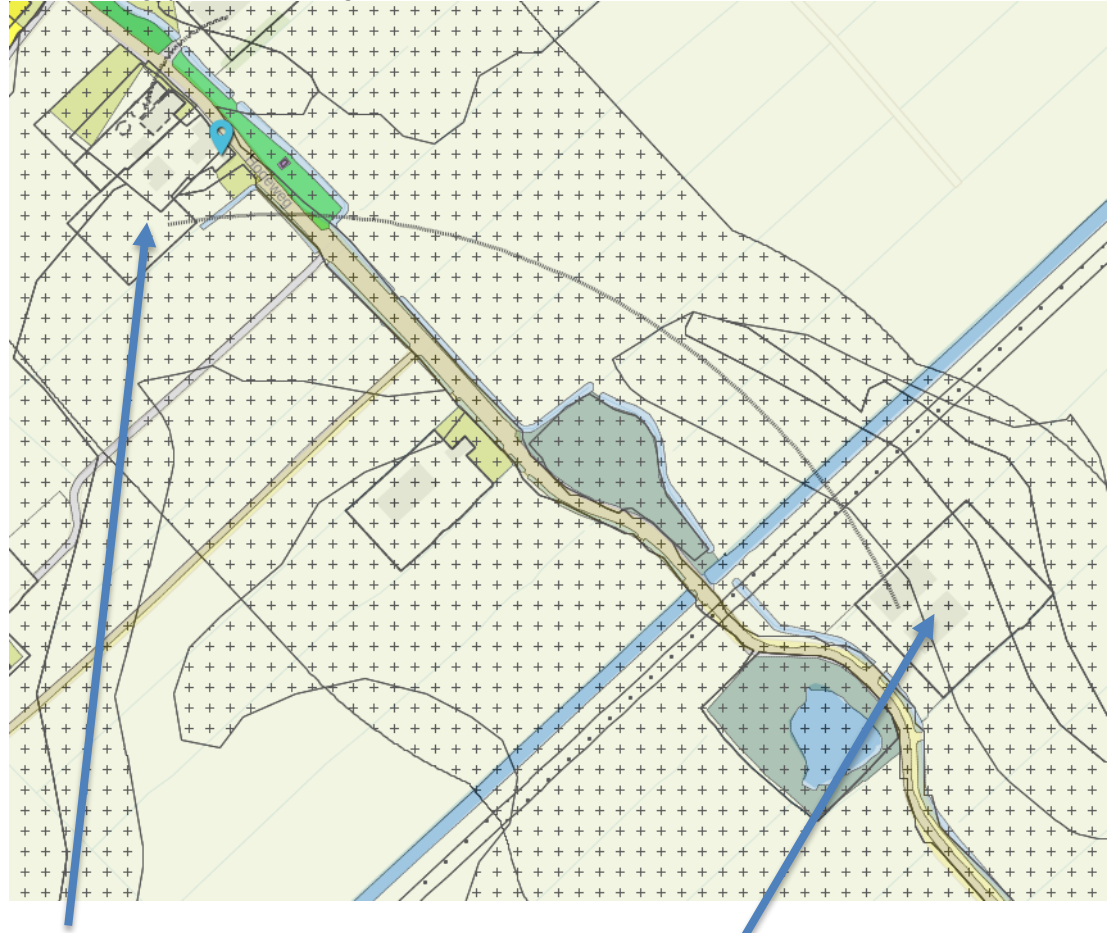
De komende jaren zal nog heel veel bestaande agrarische bebouwing haar functie voor de landbouw verliezen. In veel gemeenten geldt dat er te weinig programma is om voor alle vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) een geschikte vervolgfunctie te vinden. Dit zal leegstand op grote schaal tot gevolg hebben en het risico op verrommeling van de Groene Omgeving. De provincie wil voorkomen dat er onnodig ruimtebeslag wordt gelegd op de Groene Omgeving zodat er ruimte blijft voor agrarische bedrijven die wel toekomstperspectief hebben en groeien in omvang. Daarom is in de Omgevingsverordening een bepaling opgenomen die verplicht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande en voormalige agrarische bouwpercelen. Gelet op de impact van agrarische bedrijfsvoering op de omgeving, gaat de provincie uit van het principe dat ondernemers ruimte voor ontwikkeling moeten verdienen door te investeren in aanvullende kwaliteitsvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Als het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor bedrijfsontwikkeling of verplaatsing, dan kan onder voorwaarden een nieuw agrarisch bouwperceel worden aangewezen of een bestaand agrarisch bouwperceel worden uitgebreid. Een belangrijke voorwaarde is dat de uitbreiding of nieuwvestiging gepaard gaat met sloop van een evenredige omvang aan agrarische bebouwing elders in de Groene Omgeving. Daarmee wordt voorkomen dat het overaanbod aan agrarische bedrijfsbebouwing nog verder toeneemt en door het toevoegen van het nieuwe agrarische bouwperceel extra verstening van de Groene Omgeving ontstaat.

In dit geval is er geen sprake van een nieuw agrarisch bouwperceel. Er wordt geen extra beslag gelegd op de beschikbare ruimte. Het bestaande agrarische bouwperceel wordt optimaal benut en met een bedrijfswoning is de agrarische locatie gewaarborgd voor de toekomst: het bedrijf kan dan op deze locatie worden behouden.

Bestemmingsplan

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Kampen, zoals deze is vastgesteld op 6 maart 2014. Hierna volgt een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Hogeweg 23

Hogeweg 14

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014", hebben de beide locaties de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', aanduiding Waarde 'Landschap' en bij de Hogeweg 14 geldt er een dubbelbestemming 'Archeologie 2'.

Bij de Hogeweg 14 is de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

Een woning is dus op voorhand niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zou moeten worden aangepast om de gewenste situatie mogelijk te maken. Zie ook paragraaf 4.2 van deze motivatie.

1.4

Werkzaamheden op het bedrijf

De werkzaamheden op het bedrijf bestaan uit de volgende werkzaamheden:

Dagelijks

Activiteit	Benodigde tijd per dag
Melken van de koeien (ochtend)	2 uur
Voeren van de koeien	1 uur
Voeren van het jongvee	1 uur
Voer uithalen kuil	1 uur
Verzorgen jongvee	0,5 uur
Controle melkkoeien	0,5 uur
Melken van de koeien (avond)	2 uur
Controle alle vee (avond)	0,5 uur
Totaal	8,5 uur

Incidenteel

Activiteit	Benodigde tijd per keer	Aantal keer per jaar
Inkuilen	6 uur	12
Schoonmaken stallen	4 uur	2
Mest mixen	3 uur	6
Mest uitrijden	6 uur	20
Hulp bij geboorte	2 uur	130
Afvoer dieren	1 uur	52
Aanlevering producten	0,5 uur	52
Bezoek adviseurs	2 uur	52
Bezoek dierenarts	2 uur	26

Bovenstaande incidentele activiteiten vinden op meerdere dagen per jaar plaats. De ene keer betreft de extra incidentele activiteit het inkuilen, de andere keer mest uitrijden.

Volwaardigheid werd vroeger uitgedrukt in standaardbedrijfseenheden. Geen enkel bedrijf is standaard, vandaar dat er nu specifiek wordt gekeken naar de benodigde arbeid. Het is duidelijk dat op basis hiervan sprake is van minimaal 1 volwaardige arbeidskracht.

2

Gewenste situatie

De familie wil aan de Hogeweg 14 graag een bedrijfswoning. Deze gaat dan bewoont worden door zoon, schoondochter en kleinkind. De zoon zit nu met de vader en moeder in de maatschap. Vader en moeder wonen aan de Hogeweg 23. Zoon, schoondochter en kleinkind wonen momenteel in een noodwoning aan de Hogeweg 14.

Vanuit diverse aspecten zou het een enorme verbetering zijn als er iemand van het bedrijf bij woont. Een bedrijfswoning, bewoont door de bedrijfsleider en zijn gezin, zal hier een toegevoegde waarde zijn.

3 Overwegingen

3.1 Dierenwelzijn en risico's

Bij 130 melkkoeien is er gemiddeld elke 3 dagen een geboorte. Wanneer daar niemand direct bij aanwezig is, gaat het wel eens fout, hetzij met het kalf, hetzij met de koe. Naast de financiële schade die de maatschap oploopt, is het dus ook vanuit dierenwelzijn belangrijk, dat er iemand van het bedrijf bij woont (dan hoor je de koeien ook loeien, als er iets niet in de haak is).

Daarbij kan het altijd zijn dat er een koe, kalf of pink een ongelukje krijgt. Doordat er in groepen wordt geleefd, is er altijd een bepaalde interactie vanwege het (opnieuw) bepalen van de rangorde. Hierbij kunnen wel eens dieren uitglijden, zich stoten, vast komen te zitten.

Het is noodzakelijk om hier dagelijks op toe te kunnen zien.

3.2 Veiligheid

Brand

Op regelmatige basis wordt het nieuws getroffen door stalbranden. Deze branden kunnen om uiteenlopende redenen ontstaan. Dit kan kortsluiting zijn, maar soms gebeurt het tijdens (las) werkzaamheden of soms worden ze aangestoken (al dan niet uit principiële overwegingen).

Om direct te kunnen schakelen bij brand is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen.

Inbraak

Steeds vaker komt het voor dat dieven op onderzoek uitgaan in het buitengebied om op zoek te gaan naar kostbaar materieel. Vaak worden er geen dieren gestolen, maar is er des te meer oog voor het steeds groter wordend materieel. Tractoren met gps uitrusting zijn erg aantrekkelijk.

Om direct te kunnen ingrijpen en/of te kunnen alarmeren bij (poging tot) inbraak, is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen.

Andere calamiteiten

Daarbij is het ook vanwege de veiligheid zeer ongewenst dat er niemand bij woont. Er zijn wel eens "ongenode gasten" aan de staldeur geweest. Dan sta je machteloos als je ruim 500 meter verderop woont. Je merkt het niet en als je actie wil ondernemen ben je altijd te laat.

Ook hiervoor is het noodzaak, dat er bij het bedrijf gewoond wordt.

3.3 Doelmatige bedrijfsvoering en overige aspecten

Noodwoning

Op dit moment wonen de zoon, schoondochter en kleinkind in een noodwoning aan de Hogeweg 14. Deze noodwoning staat al sinds juli 2017 op het perceel. Sinds die periode (nu ruim 3 jaar) is er dus, gelet op de bedrijfsvoering, een permanente bedrijfswoning noodzakelijk (geweest).

Nu de initiatiefnemers bij het bedrijf bij wonen, ervaren zij de grote voordelen. Zij kunnen nu sneller ingrijpen, wat bijvoorbeeld het dierenwelzijn ten goede komt. Zij kunnen veel sneller handelen, waardoor de kans op dat er dingen in de bedrijfsvoering misgaan, vele malen kleiner is. Daarnaast ervaren zij hoe gemakkelijk werken het is, als er derden op het bedrijf komen. Er kan veel sneller geschakeld worden, er is veel minder onnodig tijdverlies, waardoor de beschikbare tijd veel effectiever kan worden ingezet voor waar het werkelijk om gaat: het runnen van een melkveehouderij.

De vervanging van de noodwoning door een permanente bedrijfswoning versterkt de doelmatige bedrijfsvoering waardoor de continuïteit van het agrarisch bedrijf is geborgd voor in de toekomst.

Het gebruik van technische middelen

De Raad van State heeft in andere gevallen aangegeven dat niet voldoende was onderzocht of het houden van toezicht op het vee buiten de reguliere uren ook op een andere manier zou kunnen dan vanuit een bedrijfswoning op hetzelfde terrein. Bijvoorbeeld dat dit met camera's in de stallen mogelijk zou kunnen zijn.

In dit geval zouden dan camera's geïnstalleerd worden die vanaf de woning aan de Hogeweg 23 beoordeeld moeten worden. Deze woning ligt 500 meter verderop. Dit is een relatief grote afstand.

Als er indringers op het erf zijn merk je het niet snel genoeg. Als je actie wil ondernemen ben je altijd te laat. Indringers zien je aankomen rijden en hebben alle gelegenheid "toe te slaan" en om te vluchten.

Het toezicht op het vee buiten de reguliere bedrijfstijden is vooral van groot belang als er geboortes zijn. In gevallen waar Raad van State beoordeelde dat camera's kunnen volstaan, was er geen sprake van (een groot aantal) geboortes op het bedrijf.

Op dit bedrijf zijn 130 melkkoeien aanwezig, waardoor er 130 geboortes zijn per jaar (zie paragraaf 1.4). Elke geboorte van een kalf verloopt anders. De ene keer is, gaat het heel snel en "ligt het kalf er zo achter". Dan is spoedige controle vereist: op vitaliteit en op het feit dat het kalf vrij kan ademen. Sommige geboortes duren heel erg lang, waardoor het vereist is dat er regelmatig gecontroleerd wordt bij de koe, hoe de vorderingen zijn en of er (medisch) ingegrepen moet worden. In beide situaties is het noodzakelijk om direct in de buurt te zijn, om het zelf te kunnen beoordelen. Daarbij is niet alles altijd even goed waarneembaar via een camera: je moet het zelf zien en horen. Goed overzicht en controle houdt je door er echt te zijn.

Overigens oordeelde Raad van State in andere situaties ook dat *“het feit dat er alternatieven denkbaar zijn, doet niet af aan het redelijk belang dat de aanvrager bij de bedrijfswoning kan hebben”*. Zie paragraaf 4.1 van deze motivatie.

Overige bezoekers

Voor bezoek van adviseurs, dierenarts, maar vooral voor de levering van producten en de afvoer van dieren is het erg onpraktisch om op afstand te wonen.

Voor al bij deze laatste twee komt het nog al eens voor dat deze in de avond of in de nacht komen.

Je moet altijd maar afwachten hoe laat ze komen, en als ze dan komen moet er snel van de één naar de andere plaats gegaan worden. Wanneer er bij het bedrijf wordt gewoond, kan daar heel snel en adequaat op gereageerd worden.

3.4

Conclusie

Zowel om redenen van dierenwelzijn, veiligheid, doelmatigheid en andere aspecten is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen. Bedrijfseconomisch is het noodzakelijk dat er continu iemand op het bedrijf aanwezig kan zijn.

4 Juridische aspecten

4.1 Jurisprudentie noodzaak bedrijfswoning

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is met betrekking tot de vraag naar de noodzaak van een bedrijfswoning van belang of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de aanvrager opeist dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht (onder andere de uitspraak van de Afdeling van 29 februari 2012, LJN BV7256).

In de uitspraak van de AbRvS 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3412 is opgenomen vanwege de overwegingen over de wijze waarop het “noodzaaks criterium” bij een bedrijfswoning moet worden getoetst.

Uit eerdere rechtspraak van de Afdeling volgt dat sprake is van noodzaak als de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. De aanvrager moet aannemelijk maken dat dit belang bestaat. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1697.

Het feit dat er alternatieven denkbaar zijn, doet het ook niet zonder meer af aan het redelijk belang dat de aanvrager bij de bedrijfswoning kan hebben. Dit is geen gegronde reden voor weigering door het College.

Verder is er eerder uitspraak gedaan (ABRvS 18 januari 2012, nr. 201104887/1/H1 LJN: BV1209), waarin is weergegeven wanneer er noodzaak bestaat voor een bedrijfswoning, dat wil zeggen indien het bedrijf zoveel tijd en aandacht behoeft, dat woning redelijk is.

Voor de aanvrager blijkt, uit de hiervoor (paragraaf 3.1 tot en met 3.3) genoemde argumenten, dat het aannemelijk is dat sprake is van noodzaak. Gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de omvang van het bedrijf kan gesteld worden dat de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van vergunninghouder opeist dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen, aanwezig moet worden geacht.

4.2 Bestemmingsplan

De bedrijfswoning moet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het gebouw moet voldoen aan de bouwregels en het gebruik van de bedrijfswoning moet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

De bouwregels staan in paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan. In 3.2.3 zijn de eisen voor een bedrijfswoning gespecificeerd. Hier zal de bedrijfswoning aan voldoen.

De bestemming ter plaatse is “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. De bestemmingsomschrijving staat in paragraaf 3.1.

Met behulp van de begrippen in hoofdstuk 1 van de planregels is duidelijk dat er wordt voldaan aan de bestemming. Hierbij zijn de volgende begripsbepalingen relevant:

- Artikel 1.8 agrarisch bedrijf,
- Artikel 1.19 bedrijfswoning, en
- Artikel 1.59 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Het gebruik van bedrijfswoning is dus in overeenstemming met het bestemmingsplan, er is geen sprake van strijdig gebruik, gezien vanaf het planologische moment dat de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is verwijderd.

5 Conclusie

De maatschap wil graag een bedrijfswoning bij de locatie Hogeweg 14 te Kamperveen. De gewenste ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het is een melkveehouderij met 130 melkkoeien en bijbehorend jongvee. Naast de financiële schade die de maatschap nu oploopt, is het vanuit dierenwelzijn erg belangrijk, dat er iemand van het bedrijf bij woont.

Daarbij is het ook vanwege de veiligheid zeer gewenst dat er iemand bij woont. Dit geldt voor zowel inbraak, brand of andere calamiteiten. Ook vanwege aspecten andere (doelmatigheid van het bedrijf) is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen.

Ruimtelijk gezien lijken er geen grote bezwaren om het bestemmingsplan te wijzigen. Het provinciale beleid staat een woning bij het bedrijf niet in de weg.

Vanuit diverse aspecten zou het een enorme verbetering zijn als er iemand van het bedrijf bij woont. Een bedrijfswoning, bewoont door de bedrijfsleider en zijn gezin, zal hier een toegevoegde waarde zijn.