

uw email van: 8 februari 2023
uw kenmerk: zaaknummer Z.047662
ons kenmerk: 23 006 bu
betreft: bouw tweede bedrijfswoning, bouw dierenverblijf/machineberging en wijziging vorm
bouwperceel
aanvrager: VOF Van Leeuwen Bio Varkens
locatie: Hennisdijk 9a te Buren
adviesaanvraag ontvangen: 8 februari 2023

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Buren

Woerden, 17 maart 2023

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft een principeverzoek tot wijziging van de vorm van een bouwperceel, de bouw van een tweede bedrijfswoning en de bouw van een dierenverblijf/machineberging op de locatie als hierboven is vermeld. U verzoekt ons advies over vragen omtrent de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering van de zaken waarop het principeverzoek ziet. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 16 februari 2023 en met de heer [redacted], zijn echtgenote [redacted] en hun zoon, de heer [redacted] de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Op het perceel, voorzien van een bouwperceel, rust de bestemming 'Agrarisch - Komgebied'.

De voor genoemde bestemming aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor grondgebonden agrarische productie (artikel 05, lid 1., onder a.).

Volgens de bouwvoorschriften mogen ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Komgebied', voorzover dit betreft de agrarische bouwpercelen, onder meer, bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met uitzondering van nog niet bestaande bedrijfsgebouwen ten dienste van recreatief nachtverblijf en mag het bestaande aantal woningen worden gebouwd, met dien verstande dat, indien geen woning aanwezig is: maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf (...) (artikel 05, lid 5, onder a. en b.).

Op grond van het bepaalde in lid 17 van artikel 05 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub b, voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning, onder meer, indien en voor zover niet reeds twee woningen aanwezig zijn en vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landbouwkundig deskundige is gebleken dat de bouw van de woning noodzakelijk is voor de aard, de omvang en/of de continuïteit van de bedrijfsvoering (artikel 05, lid 17, onder a. en d.).

In de begrippen (artikel 01) zijn de volgende voor de aanvraag relevante agrarische begrippen vermeld:

24. Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

25. Grondgebonden agrarische productie: de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht;

26. Niet-grondgebonden agrarische productie: de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen;

57. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

Huidige situatie

De heer [] zijn echtgenote mevrouw [] jaar) en hun zoon, de heer [] exploiteren als vennootschap onder firma (VOF) een biologische varkenshouderij met fokzeugen en vleesvarkens onder de handelsnaam 'VOF van Leeuwen Bio varkens'. De zoon neemt sinds 2 jaar deel aan de VOF en is beoogd bedrijfsopvolger. Naast de ondernemers zijn er 2 vaste medewerkers (voor 70 uren per week) en een losse kracht (voor 20 uren per week) werkzaam op het bedrijf.

Voor de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf volgens de Gecombineerde Opgave (GO¹) 2022, die onze commissie heeft ingezien, over een totale oppervlakte van 26,54 hectare cultuurgrond. Deze oppervlakte is in gebruik als grasland. Van de totale oppervlakte is 22,12 hectare grond in eigendom en betreft 4,42 hectare geliberaliseerde pacht. Naast deze oppervlakten heeft het bedrijf nog eens 23 hectare grond in eigendom dat wordt verhuurd aan het melkveebedrijf van een broer van de heer []. Van deze 23 hectare betreft de ene helft langjarige verpachting en de andere helft korte geliberaliseerde pacht.

De veestapel omvat, eveneens volgens de GO van 2022, 324 fokzeugen, 2 dekberen, 1747 biggen, 869 vleesvarkens, 120 fokschapen, 225 lammeren en 6 stuks zoogkoeien.

De afzet van de varkens verloopt via de inkooporganisatie De Groene Weg. Er wordt ongeveer 60% van de geboren biggen zelf opgezet en afgemest als vleesvarken en 40 procent van de biggen wordt verkocht naar andere biologische vleesvarkensbedrijven.

¹ GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

De schapen en de zoogkoeien worden voornamelijk buiten gehouden (geweid). Voor het aflammeren en afkalveren wordt een deel van de varkensverblijven c.q. de stro-opslag geschikt gemaakt om de drachtige dieren tijdelijk te kunnen huisvesten.

Gebouwen en voorzieningen (conform tekening Si-1 d.d 31 oktober 2022 van Agra-Matic):

- stallen A, B, H en J (1.745 m²): in gebruik voor de huisvesting van varkens;
- stallen C en D (1.033 m²): in gebruik voor de huisvesting van varkens;
- stal E (1.220 m²): in gebruik voor de huisvesting van varkens;
- stal F (1.512 m²): in gebruik voor de huisvesting van varkens;
- stal G (3.113 m²): in gebruik voor de huisvesting van varkens;
- bedrijfswoning met garage/berging (240 m²).

In 1989 heeft de VOF de locatie Hennisdijk 9a aangekocht en is toen gestart met het houden van scharrelvarkens. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich omgeschakeld naar de biologische varkenshouderij.

Het bedrijf had tot 2021 een samenwerkingsrelatie (VOF) met de broer van de heer [REDACTED], die eveneens in Buren een melkveebedrijf heeft. Sinds 2021 is het bedrijf van aanvrager zelfstandig verdergegaan.

Voorts zijn de ondernemers eind vorig jaar gestart met een biologische boerderijwinkel. Van daaruit worden hun eigen biologische varkensvlees, eieren, schapenvlees en rundvlees verkocht. Ten behoeve van deze vleesverkoop is het de intentie om de rundveestapel te laten groeien tot 30 Lakenvelders. Dit aantal is het jongvee en de af te mesten stiertjes daarbij inbegrepen.

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

De ondernemers streven naar een toekomstgericht en levensvatbaar bedrijf met het oog waarop bedrijfseconomische keuzes gemaakt moeten worden. Met het oog op de toekomst is een plan ontwikkeld waarbij een loods wordt gebouwd waarvan de ene helft dient voor de huisvesting van zoogkoeien en schapen en de andere helft voor werktuigenberging/machineloods met een oppervlakte van 1.250 m². Daarnaast beoogt het plan de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning met een oppervlakte van 150 m², te bewonen door de zoon.

Om dit plan te kunnen realiseren is vormwijziging van het bouwperceel nodig. Een gedeelte daarvan niet benut kan worden voor bebouwing. Er ligt namelijk een gasleiding waarvoor de restrictie geldt dat minimaal 15 meter uit het hart van de leiding niet mag worden gebouwd, gegraven en/of geheid. Deze leiding bevindt zich aan de voorzijde van het bedrijf, voor de stallen A, B, C, en J. Daarnaast wordt dit gedeelte van het bouwperceel benut voor de dragende zeugen die dagelijks de weide in gaan. Dit gedeelte van het bouwperceel wil aanvrager verplaatsen naar de andere zijde van het bouwblok.

Dan ligt er voor stal G nog een ruigemestplaat die nog niet binnen het bestaande bouwperceel ligt. Door wijziging van de begrenzing van het bouwperceel komt deze plaat eveneens daarbinnen te liggen.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', het principeverzoek d.d. 7 december 2022 van Agra-Matic met daarin onder meer het 'Bedrijfsontwikkelingsplan Hennisdijk 9a, Buren', de GO 2022 en de

informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

Uw college verzoekt ons advies over de volgende vragen:

1. Is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf? Zo niet, is er sprake van voldoende zicht op uitgroei tot een volwaardig agrarisch bedrijf?
2. Is de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering?
3. Is de vormverandering van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk voor de bedrijfsvoering of kan de uitbreiding van de bebouwing ook doelmatig binnen het bestaande bouwperceel worden gerealiseerd?
4. Is de gevraagde tweede bedrijfswoning noodzakelijk voor de bedrijfsvoering?

Ad 1.

Gelet op de omvang van duurzaam aan het bedrijf gebonden grond, de omvang van de veestapel en de arbeidsinzet van 2 firmanten, 2 vaste medewerkers en 1 losse arbeidskracht is onze commissie van mening dat hier zonder meer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf met redelijkerwijs voldoende continuïteit.

Ad 2.

Onze commissie is van mening dat de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Voor de huisvesting van de zoogkoeien en schapen is nu op het bedrijf namelijk geen vrije ruimte meer voorhanden.

De schapen worden tijdens de aflammerperiode gehuisvest in een gedeelte van de stro-opslag van het bedrijf. Ook de zoogkoeien (nu 6 stuks) hebben daar een plaats. Dit gaat ten koste van ruimte voor het varkensbedrijf. Verder is aanvrager voornemens om extra zoogkoeien van het ras Lakenvelder te gaan houden om zo het vleesassortiment in de biologische boerderijwinkel divers te houden. Voor de gewenste uitbreiding van het aantal zoogkoeien naar 30 stuks in totaal (jongvee en oudere koeien) is geen plaats in de bestaande stro-opslag, om welke reden de helft van de aangevraagde schuur gebruikt gaat worden voor huisvesting van zoogkoeien met jongvee en schapen.

Daarnaast werd voorheen samengewerkt met de broer van de heer . In die situatie stonden de machines en werktuigen van het bedrijf aan de Hennisdijk 9a gestald op het bedrijf van de broer. Door de ontvlechting van hun samenwerking ziet aanvrager zich genoodzaakt zijn machines en werktuigen nu buiten te stallen, hetgeen de levensduur en dus het behoud van machines en werktuigen niet ten goede komt. Om die reden is het naar onze mening noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering dat ook hiervoor loodsruimte wordt gebouwd.

Ad 3.

De beoogde te bouwen werktuigenberging annex dierenverblijf past niet binnen het bestaande bouwperceel. Ten eerste omdat het te dicht bij de hierboven vermelde gasleiding zou komen en ten tweede omdat de weide van de dragende zeugen dan niet meer gebruikt kan worden. Daarnaast beoogt de vormverandering ook de ruigemestplaat binnen de nieuwe begrenzing van het bouwperceel te brengen. Gelet hierop is onze commissie van mening dat de vormverandering van het agrarisch bouwperceel eveneens noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Ad 4.

Aanvrager vermeldt dat, gelet op de omvang van het bedrijf, een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor constant toezicht. Met deze tweede woning zou dan altijd iemand aanwezig zijn en blijft de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd. Ook het bedrijfsontwikkelingsplan van Agra-Matic laat zich, onder meer, in die zin uit.

Onze commissie staat op het standpunt dat de noodzaak voor een bedrijfswoning niet wordt bepaald door de benodigde arbeid voor de verzorging van de dieren, het uitvoeren van landwerk, enz. Zo komt de noodzaak voor een eerste bedrijfswoning voort uit het belang voor het kunnen toezichthouden op de bedrijfsvoering, zowel tijdens als ook buiten de gebruikelijke arbeidsuren. Een tweede bedrijfswoning ontleent zijn noodzaak uit de ondersteuning van het toezicht buiten de gebruikelijke arbeidsuren.

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt is hier sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met redelijkerwijs voldoende continuïteit. Er zijn 2 firmanten, 2 vaste medewerkers en 1 losse arbeidskracht die het werk rondzetten en toezicht kunnen uitoefenen. De reguliere werktijden voor de vaste medewerkers werktijden lopen van ongeveer 7.00 uur tot 17.00 uur. Gedurende dit tijdsblok zijn er sowieso mensen op het bedrijf. Daarnaast zijn er nog de firmanten die op de locatie wonen en als zodanig toezicht (kunnen) uitoefenen, ook buiten de gebruikelijke arbeidsuren.

Het benodigde toezicht komt voort uit de aanwezigheid van levende have. Dit betreft dan bijvoorbeeld toezicht op het geboorteproces en het zo nodig verlenen van assistentie daarbij. Op het bedrijf van aanvrager wordt bij de zeugen met een 10 dagen cyclus gewerkt. Dit houdt in dat om de 10 dagen er biggen worden gespeend, hetgeen tot gevolg heeft dat er om de 10 dagen een geboorteperiode is van 2 à 3 dagen. Oftewel, 2 nachten per 10 dagen is er kans op geboortes in de nacht. Dat leidt niet standaard tot nachtwerk, maar zou bij sommige zeugen tot een extra controleronde kunnen leiden. De frequentie daarvan, in combinatie met de voorspelbaarheid van welke nachten dat zijn, maakt dat voor dat toezicht één bedrijfswoning, te weten de bestaande, volstaat.

Daarbij geldt dat wanneer één van de ondernemers in de nabije omgeving woont, hij/zij binnen een acceptabele tijd op het bedrijf kan zijn om in geval van een calamiteit te assisteren.

Bij de inzet van techniek ontstaat ook de mogelijkheid van storing. Zowel aanvrager als Agra-Matic vermelden dit. Het is echter met de huidige stand van de techniek zo dat deze storingen veelal door een technische installatie zelf kunnen worden gemeld, alsmede een indicatie van de urgentie. De aard van de storing bepaalt vervolgens of de ondernemer zelf tot actie moet overgaan of dat ook hulp van derden moet worden ingeroepen. De hedendaagse techniek leidt er steeds meer toe dat meldingen van storingen of uitval ook op afstand kunnen worden uitgelezen. Onze commissie is dan ook van mening dat dit in deze tijd dan ook geen valide argument meer is voor een tweede bedrijfswoning. Daarbij speelt ook een rol dat een tweede bedrijfswoning op zich de storingen of het aantal daarvan niet voorkomt, oplost of vermindert. Wellicht is verbetering in de apparatuur of techniek daartoe een betere oplossingsrichting.

Ten slotte merkt onze commissie op dat de aanwezigheid van meer dan één woning sociaal gezien voordelen kan hebben, zoals door Agra-Matic (op pag. 7) wordt vermeld, maar dit sociale aspect bepaalt niet de agrarische noodzaak.

Wie er in de huidige bedrijfswoning woont is een keuze van de ondernemers. Het meest logisch is dat dit degenen zijn die het meest betrokken zijn bij en verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is onze commissie van mening dat de bouw van een werktuigenberging annex dierenverblijf noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, om welke reden ook de vormverandering van het bouwperceel noodzakelijk is. Een tweede agrarische bedrijfswoning is naar onze mening niet noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

