



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr.	MRO/
19 APR 2013	
Kopie:	☐ d.d.
	☐ ☐

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Geldermalsen
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Plaats : Nijmegen
Datum : 16 april 2013
Uw kenmerk : ROM/12.018354
Ons kenmerk : 0019.495.2BW12
Bestand : m:\saab\adviezen 2012\geldermalsen\tiendweg 13 rhenoy\advies groeneveld
rhenoy.2bw.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake verzoek om een tweede
bedrijfswoning aan de Tiendweg 13 te Rhenoy t.n.v. de
maatschap Groeneveld - Wilstra.*

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht ik u het volgende.

De maatschap Groeneveld - Wilstra, wonende en bedrijfsvoerend aan de Kleine Steeg 10 te Rhenoy, is voornemens op de bedrijfslocatie aan de Tiendweg 13 te Rhenoy een zorgboerderij op te richten naast een geitenhouderij. Ten behoeve van voornoemd bedrijf verzoeken zij om het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning.

Planologische regeling

Voor de bedrijfslocatie gelegen aan Tiendweg 13 te Rhenoy vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van de gemeente Geldermalsen. Ingevolge dit bestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming "Landelijk gebied I" met de aanduiding "agrarisch bedrijf >40nge".

Verzocht wordt om uw medewerking voor het binnen het agrarisch bouwperceel oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning. Op basis van de bestemmingsplanvoorschriften kunt u conform artikel 4, lid 4, sub a onder 3, vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning voor zover:

- sprake is van een duurzaam volwaardig tweemansbedrijf, waaraan twee arbeidskrachten in hoofdberoep zijn verbonden, indien het een tweede bedrijfswoning betreft;
- wordt aangetoond dat de woningen uit het oogpunt van functioneren van het agrarisch bedrijf in verband met de permanente aanwezigheid van ten minste 2 personen in de directe nabijheid noodzakelijk zijn, indien het een tweede bedrijfswoning betreft;



- het advies is ingewonnen van een ter zake deskundige organisatie; U verzoekt de S/A/A/B u in deze te adviseren.

Bedrijfsbeschrijving

De maatschap Groeneveld – Wilstra, bestaande uit de heer Groeneveld (54 jaar) en mevrouw Groeneveld – Wilstra (52 jaar) exploiteert aan de Kleine Steeg 10 te Rhenoy een biologische geitenhouderij annex zorgboerderij. De werkzaamheden op het bedrijf worden in hoofdzaak door hen beiden uitgevoerd. Daarnaast werkt hun dochter en een andere mevrouw 2 dagen in de week op het bedrijf. Verder is er een melker voor in de weekenden en een vrijwilligster. Zij hebben 4 kinderen in de leeftijden 22, 27, 30 en 32 jaar. De jongste zoon van 22 en voornoemde dochter zijn de beoogde bedrijfsopvolgers. Voornoemde dochter is thans met haar man woonachtig op de locatie Tiendweg 13 te Rhenoy welke locatie recent is aangekocht voor de beoogde plannen, waarover later meer.

De heer en mevrouw Groeneveld hebben in 1995 de locatie aan de Kleine Steeg aangekocht. Voor die tijd was de heer Groeneveld 17 jaar actief in de zorg. Het was zijn plan om een van de eerste zorgboerderijen in Nederland op te richten, wat ook gerealiseerd is aan de Kleine Steeg 10. Dit is nu al vele jaren zeer succesvol. Op het bedrijf met circa 500 melkgeiten hebben gemiddeld 10 mensen met een verstandelijke beperking een dagbesteding.

Het bedrijf heeft voor de 500 melkgeiten de beschikking over 50 hectare grond mede voor de beweiding van de geiten in de zomer. Hiervan is 32 hectare in eigendom en 18 hectare pacht. Op de gronden wordt gras (43 hectare) en maïs (10 hectare) geteeld, dit laatste inclusief 3 hectare huurgronden. Ook wordt er nog 40 hectare grasklaver bijgehuurd. Het betreft hier zogenoemde biologische wisselteelt. Omdat op de huidige locatie maximaal 700 melkgeiten gehouden kunnen worden is recent de locatie aan de Tiendweg 13 aangekocht.

Voornemen

Verzoekster, de maatschap (familie) Groeneveld – Wilstra, is voornemens om aan de Tiendweg 13 te Rhenoy eveneens een geitenhouderij annex zorgboerderij op te richten. Al heel lang ligt er bij de familie Groeneveld de vraag van cliënten en ouders om naast dagbesteding op de boerderij ook wonen op de boerderij mogelijk te maken. Het is voor de mensen met een verstandelijke beperking een ultieme wens om naast dagbesteding ook te kunnen wonen op de boerderij tussen de dieren en in de natuur. Om aan deze vraag te kunnen voldoen heeft familie Groeneveld in samenwerking met de ouders een voormalige melkveehouderij aan de Tiendweg 13 gekocht om hier een geheel nieuwe ecologische zorgboerderij met zorgappartementen te realiseren. Het ontwikkelingsplan bestaat in hoofdzaak uit het saneren van de bestaande verwaarloosde stal en schuren om vervolgens een nieuwe melkgeitenstal te kunnen realiseren voor circa 1500 melkgeiten. In de stal zal tevens ruimte worden gemaakt om streekproducten als kaas te kunnen maken, een vergaderruimte en een ruimte voor educatie en bezoeken. Daarnaast zal in een nieuw te bouwen schuur 9 ruime zorgappartementen worden gerealiseerd (8 permanent en 1 voor bijvoorbeeld ouderverblijf) met een gezamenlijke huiskamer.

Gelet op het aantal te houden melkgeiten en het benodigde toezicht hierop met name bij het lammeren, wordt verzocht om de oprichting van een tweede bedrijfswoning. Met name bij problemen bij geboorten en andere acute problemen zijn er vaak meerdere mensen nodig, aldus verzoeker. In de tweede bedrijfswoning zal de zoon van 22 jaar komen te wonen die thans nog aan de HAS studeert. Hij zal het totale bedrijf (twee locaties) gaan managen op het moment dat de heer Groeneveld over



een aantal jaren een stap terug doet. In de eerste bedrijfswoning blijft de dochter en haar man woonachtig die met name de zorgactiviteiten zal managen. Voor het melken zal in de toekomst personeel worden ingehuurd. Zo mogelijk komt dit personeel (ook) in de tweede bedrijfswoning te wonen. Zoon en dochter zullen nog dit jaar worden opgenomen in de maatschap. Voor de zorgactiviteiten zullen naast de benodigde begeleider, een kok, een schoonmaakster en een vrijwilligster worden aangetrokken. In totaal gaat het hier om 4 -5 formatieplaatsen. Voor de zorgappartementen bestaat veel interesse en ook zijn er al de nodige contacten in de zorgsector.

Voor het voornemen is een notitie opgesteld door verzoekster waarin het voornemen wordt toegelicht. Hierin is nog uitgegaan van 1.200 melkgeiten. Tijdens het bedrijfsbezoek is te kennen gegeven dat er 1.500 melkgeiten komen. Voor de realisatie van het plan heeft inmiddels het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie ter inzage gelegen. Verzoekster is daarbij voornemens om in 2014 al 750 melkgeiten op de locatie gehuisvest te hebben en in 2015 alle 1500. De financiering voor de realisatie van de plannen is inmiddels akkoord.

Landbouwkundig beleid

Een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf is voornamelijk bedoeld om twee ondernemers op het bedrijf te kunnen laten wonen, om zodoende de taken op het bedrijf op een gelijkwaardige wijze te kunnen verdelen. Bij de beoordeling van een verzoek om een tweede bedrijfswoning wordt daarbij het volgende landbouwkundige uitgangspunt gehanteerd. Het bedrijf dient een zodanige aard en omvang te hebben dat een tweede bedrijfswoning bedrijfstechnisch noodzakelijk wordt geacht. Dit betekent dat overtuigend aangetoond dient te worden dat het bedrijf zonder een tweede bedrijfswoning redelijkerwijs niet duurzaam geëxploiteerd kan worden. Bij dit criterium zijn in het bijzonder van belang, de werkzaamheden die structureel buiten de gebruikelijke arbeidstijden én niet op van te voren vaststaande tijdstippen uitgevoerd dienen te worden. Aan het oprichten van een tweede bedrijfswoning kan aldus pas medewerking worden verleend, indien er sprake is van een agrarisch bedrijf met een minimale omvang van tenminste tweemaal volwaardig. Daarbij dient de continuïteit van het agrarische bedrijf in deze vorm op langere termijn gewaarborgd te zijn. Dit om het risico uit te sluiten dat een als bedrijfswoning gebouwde woning op termijn haar bedrijfsfunctie verliest en gebruikt gaat worden als een burgerwoning. Dit moet in het algemeen in strijd worden geacht met het door de overheden (ten aanzien van het buitengebied) gevoerde beleid.

Advies

Na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse adviseert de S/A/A/B u het volgende inzake het hierboven beschreven voornemen tot de oprichting van een tweede bedrijfswoning. Hierbij refererend aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

In de onderhavige situatie is thans aan de Kleine Steeg 10 te Rhenoy sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een geitenhouderij met als nevenactiviteit een kaasmakerij en zorgboerderij. Ter vergelijking: een volwaardige geitenhouderij heeft thans een omvang van circa 600 melkgeiten met bijbehorend aantal lammeren, een en ander afhankelijk van de specifieke bedrijfsomstandigheden. Onderhavig bedrijf kent thans een omvang van 500 melkgeiten met daarnaast nevenactiviteiten. In de beoogde situatie zal dit bedrijf als zodanig gehandhaafd blijven. Daarnaast wordt aan de Tiendweg 13 te Rhenoy een tweede bedrijf opgericht met een beoogd aantal van 1.500 melkgeiten met daarnaast eveneens een kaasmakerij en tevens zorgappartementen. Op het moment dat de opstallen gerealiseerd zijn en voornoemd aantal van 1.500 melkgeiten nagenoeg aanwezig is, is er naar mening van de S/A/A/B



sprake van een arbeidsbehoefte van in ieder geval twee volwaardige arbeidskrachten (2 V.A.K.). Op dit moment kan hier nog niet van gesproken worden.

Aangaande de noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning is verder van belang de noodzaak tot permanent toezicht buiten de gebruikelijke werktijden. In dit verband kan gelet op de toekomstige aanwezigheid van een geitenhouderij het volgende worden gesteld. Het voeren van de dieren kan grotendeels binnen de reguliere werktijden worden uitgevoerd. Echter vinden er op een bedrijf met 1.500 melkgeiten ook veel geboortes plaats waar toezicht bij benodigd is. Daarnaast moeten de dieren met name ook rond het geboorteproces verzorgd worden. Deze werkzaamheden vinden ook plaats buiten de reguliere arbeidstijden op niet van tevoren vaststaande tijdstippen, waarmee er gesproken kan worden van een noodzaak tot permanent toezicht. Pas wanneer de beoogde bedrijfsontwikkeling nagenoeg is gerealiseerd, kan er naar mening van de S/A/A/B pas sprake zijn van een noodzaak tot permanent toezicht door twee volwaardige arbeidskrachten op welk moment een tweede bedrijfswoning is gerechtvaardigd. Deze noodzaak is thans nog niet aanwezig.

Resumerend komt de S/A/A/B aldus tot de conclusie dat er thans nog geen sprake is van een tweemaal volwaardige geitenhouderij met een arbeidsbehoefte van tenminste twee volwaardige arbeidskrachten met bijbehorende noodzaak tot permanent toezicht. Daarmee is er thans geen tweede bedrijfswoning noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering op de locatie. De tweede bedrijfswoning is wel gerechtvaardigd op het moment dat de beoogde bedrijfsvoering met 1.500 melkgeiten nagenoeg is gerealiseerd.

De S/A/A/B adviseert u derhalve vooralsnog geen medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning aan de Tiendweg 13 te Rhenoy. Gelet op de opstelling van een bestemmingsplan specifiek voor de locatie is het wel mogelijk om hiervoor alvast een afwijking op te nemen in de regels.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

J.W. de Vos
Secretaris/penningmeester



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen, zaaknummer 00194952BW12.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 701,80 (inclusief BTW).

Het bedrag van € 701,80 zal u na afloop van deze maand in rekening worden gebracht. U dient op basis van deze brief NIET tot betaling over te gaan.

Mochten er gedurende de maand meerdere landbouwkundige adviezen aan uw gemeente zijn uitgebracht, dan worden deze gespecificeerd in de factuur vermeld.