

From: **Stichting Agrarische beoordelingscommissie** <info@abcommissie.nl>
To: **behandelaarzaak@bunnik.nl** <behandelaarzaak@bunnik.nl>
CC: **r.kers@bunnik.nl** <r.kers@bunnik.nl>
Subject: Re: Zaak 1006058 - Achterdijk 25 - Vormverandering bouwvlak - herbouw / vergroten schuur op erf - Westeneng, E.,_agrarisch advies
Date: 04.05.2021 12:18:26 (+0200)
Attachments: 21 024 bk Agrarisch advies Achterdijk 25 te Bunnik.pdf (4 pages)

Uw referentie: mzdrefh5ndbbd10z0yuytfc90409knjyscnzyg8d561halferdrzm

Geachte mevrouw, heer,

Bijgaand treft u het door mij ondertekende digitale advies van onze commissie aan inzake bovenvermeld onderwerp. U kunt het desgewenst al gebruiken in uw procedure.

Een factuur wordt u separaat toegezonden.

Heeft u vragen of opmerkingen over ons advies, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,

A. (André) W. Gouderjaan (secretariaat)

tel. 06 - 427 417 90

Postbus 357

3440 AJ Woerden

Gemeente Bunnik schreef op 2021-03-16 12:20:

> Geachte heer/mevrouw,
>
> Bij deze zou ik u graag om een advies willen vragen voor een
> vooroverlegaanvraag aan de Achterdijk 25. De aanvraag zelf heb ik
> hieronder in hun eigen woorden weergegeven zodat het u duidelijk is
> wat er wordt gevraagd. In de bijlage vindt u tevens de tekeningen om
> duidelijk te maken wat er gewijzigd wordt. Daarbij is er ook het abc
> formulier ingevuld bijgevoegd. Ten slotte zit er ook een taxatie bij,
> de aanvragende partij gaf aan dat hier veel gegevens in terug te
> vinden zijn die u nodig heeft. Dit taxatierapport stuur ik u in een
> volgende mail direct hier achteraan omdat deze samen te groot zijn
> voor 1 mail. Zou ik uw advies voor deze aanvraag binnenkort kunnen
> ontvangen?
>
> _Het bedrijf van de familie Westeneng is een fruitteeltbedrijf aan de
> Achterdijk in Bunnik. Het bedrijf telt_
> _in totaal 35 hectare fruitteelt. Zij zijn daarmee één van de
> grotere fruitbedrijven in de gemeente_
> _Bunnik. De familie Westeneng teelt peren, appels, aardbeien, pruimen,
> blauwe bessen en kersen. Het_
> _fruit, bijna 2 miljoen kilo, wordt geteeld in de boomgaarden. Daarna
> wordt het gekoeld in het koelhuis_

- > _op Achterdijk 25 en verkocht aan afnemers in binnen- en buitenland.
- > Driekwart van de productieomzet_
- > _wordt behaald door verkoop aan de (groot)handel. Een kwart van de
- > omzet wordt behaald door de_
- > _rechtstreekse verkoop van het fruit aan de lokale consument. De
- > klanten komen voornamelijk uit_
- > _Bunnik, Zeist, Utrecht en Houten. De regio wordt in de kersentijd
- > vergroot naar de hele provincie en_
- > daarbuiten.
- >
- > _Op de locatie is reeds een winkel aanwezig. Plattelandwinkel de
- > Achterdijk zorgt voor de verkoop aan_
- > _de consument. Mensen komen wekelijks vers fruit uit eigen boomgaard,
- > pure sappen, eieren en_
- > _andere streekproducten bij de familie Westeneng kopen. Een deel van
- > het fruit wordt verwerkt tot sap,_
- > _moes en jam. Daarnaast wordt er van eigen fruit sorbetijs op de
- > locatie gemaakt.. Dit is een goede_
- > _aanvulling, met name in de zomermaanden als mensen op het bedrijf
- > komen voor het kopen van_
- > kersen, aardbeien en ander fruit.
- >
- > _Om toekomstbestendig te zijn wil de familie Westeneng de schuren
- > moderniseren. De schuren zijn nu_
- > _onvoldoende geïsoleerd en niet voorzien van goede daken. Daarnaast
- > willen zij de productieruimte_
- > _voor het maken van ijs en dergelijke betrekken bij de winkel. Op dit
- > moment zit deze nog in een_
- > _andere schuur waardoor dit niet efficiënt is. Voor de beleving van
- > de consument willen zij de_
- > _consument nog meer betrekken bij het proces. Als alles in één
- > ruimte aanwezig is, dan gaat dat beter._
- > _De locatie van de gebouwen is als volgt gekozen. De linkerkant van
- > het bouwvlak wordt gebruikt voor_
- > _vrachtverkeer en de stromen naar de handel. Dit willen wij niet
- > kruizen met consumenten die op het_
- > _erf komen. Hiervoor is de rechterkant van het bouwvlak ingericht._
- >
- > _Omdat er geparkeerd wordt op het erf en de auto's tussen het
- > woonhuis en de schuur doorrijden,_
- > _willen zij genoeg ruimte overhouden om dit veilig te houden. Om die
- > reden willen zij de vorm van het_
- > _bouwvlak veranderen, zodat de schuur naar rechts uitgebouwd kan
- > worden._
- >
- > _In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak gewijzigd middels de
- > bevoegdheid in het bestemmingsplan_
- > _zodat de nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak kom te vallen. Een deel
- > van de stal en de bestaande_
- > _verkoopruimte worden gesloopt. Vervolgens wordt de werktuigenberging

> vergroot en de nieuwe_
> _verkoop- en verwerkingsruimte teruggebouwd._
>
> Alvast bedankt!
>
> Met vriendelijke groet,
> Mark Oosterbroek
>
> Gemeente Bunnik
>
> Singelpark 1, 3984 NC Odijk
> Postbus 5, 3980 CA Bunnik
>
> (030) 659 48 48
> info@bunnik.nl
> www.bunnik.nl
>
> Met deze verwijzing kunt u via onze website informatie opvragen over
> de status van de zaak:
>
>
> [https://loket.bunnik.nl/mozard!/verwijzing?](https://loket.bunnik.nl/mozard!/verwijzing?mRef=mzrdrefh5ndbbd10z0yuytfc90409knjyscnzyg8d561halferdrzm)
mRef=mzrdrefh5ndbbd10z0yuytfc90409knjyscnzyg8d561halferdrzm
>
> Reageren via e-mail is mogelijk als u onderstaande referentie
> onderaan uw reactie laat staan:
>
> mzrdrefh5ndbbd10z0yuytfc90409knjyscnzyg8d561halferdrzm

uw email van: 16 maart 2021
uw kenmerk: Zaak 1006058
ons kenmerk: 21 024 bk
betreft: vormverandering bouwvlak
aanvragers: de heer J. Westeneng en mevrouw E.H. Westeneng-Bakker
locatie: Achterdijk 25 te Bunnik
adviesaanvraag ontvangen: 16 maart 2021

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bunnik

Woerden, 4 mei 2021

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de vervanging en uitbreiding van een schuur op de locatie als hierboven is vermeld. U vraagt onze commissie te adviseren omtrent de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de beoogde vormverandering van het bouwvlak. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 31 maart 2021 en met de heer J. Westeneng en mevrouw E.H. Westeneng-Bakker de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' (gemeente Bunnik). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf.

Voor het bouwen gelden onder andere de volgende regels:

- agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de bouw plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf (dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel of volwaardig bedrijf); het bevoegd gezag kan daaromtrent het advies van een agrarisch deskundige inwinnen;
- gebouwen zijn onder voorwaarden uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan (artikel 3, lid 3.2.1, onder a en b).

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk wijzigen voor een vormaanpassing van het agrarisch bouwvlak, mits onder meer:

- de vormaanpassing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat naar verwachting

- binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel bedrijf;
- een agrarisch deskundige omtrent de onder b en c genoemde voorwaarden heeft geadviseerd (artikel 3, lid 3.7.1, onder b, c en d).

In de begrippen worden de volgende definities gegeven:

Een reëel agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, de arbeidsbehoefte minimaal een halve arbeidskracht (0,5 fte) bedraagt en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of gedeeltelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven, sedumteeltbedrijven en boomkwekerijbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant,

Huidige situatie

De heer J. Westeneng en zijn echtgenote, mevrouw E.H. Westeneng-Bakker (respectievelijk 54 en 47 jaar), exploiteren sinds 2009 op deze locatie een fruitteeltbedrijf als vennootschap onder firma onder de naam 'Westeneng's Koel- en Fruitbedrijf'. Naast de ondernemers zijn 4 vaste fulltime arbeidskrachten op het bedrijf werkzaam. In piekperioden (tijdens de oogst), worden tevens losse arbeidskrachten ingeschakeld.

Oorspronkelijk was op deze locatie een gemengd bedrijf met veehouderij en fruitteelt gevestigd. Na de aankoop van deze bedrijfslocatie door de aanvragers in 2009 is het voormalige grasland vervangen door fruitopstanden.

Voor de bedrijfsvoering beschikt de firma over totaal circa 36,7 hectare grond, waarvan 28,5 hectare, gelegen aan de Achterdijk, in eigendom is, 4,5 hectare wordt gepacht van de gemeente op basis van een éénjarig contract en 4 hectare wordt gepacht van een andere fruitkweker. De totale oppervlakte is, op erf, paden en sloten na, in gebruik voor de teelt van fruit, bestaande uit: peren (circa 30,5 hectare: Conference, Sweet Sensation, Beuré Alexander Lucas en stoofperen), appels (circa 1 hectare) en zacht fruit (circa 2,5 hectare: aardbeien, pruimen, blauwe bessen en kersen).

Ongeveer een kwart van de totale oogst (bestaande uit de volledige opbrengst van het zachte fruit en de appels en een deel van de peren) worden verkocht in de eigen winkel 'Plattelandswinkel De Achterdijk'. De overige driekwart van de productopbrengst bestaat uit het hoofdproduct peren, die worden verkocht aan de (groot)handel. De peren worden niet op het eigen bedrijf gesorteerd en verpakt. De bedrijfsactiviteit is gericht op de teelt en bewaring. Op het bedrijf is een opslagcapaciteit voor fruit van 1,5 miljoen kilogram fruit.

Op het perceel is de volgende bebouwing aanwezig (nummering conform de tekening in het taxatierapport)

1. stenen schuur (circa 195 m²); in gebruik als plattelandswinkel en voor opslag van fruit
2. damwandloods (circa 338 m²); in gebruik als machineberging
3. stenen grupstal (circa 289 m²); in gebruik voor opslag; wordt afgebroken bij nieuwbouw
4. kapschuur (circa 240 m²); in gebruik voor opslag
5. fruitloods en koelcellen (circa 1.815 m²); in gebruik voor opslag van kisten en als koelhuis
6. stenen bakhuis (circa 98 m²); in gebruik voor opslag

7. boerderij/woonhuis

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

Om de continuïteit van het bedrijf in de toekomst te waarborgen willen de aanvragers de situatie met betrekking tot de bedrijfstechnisch verouderde schuren verbeteren. Hiervoor zijn de plannen als volgt:

De stenen grupstal (nummer 3) zal worden afgebroken bij nieuwbouw en niet meer worden herbouwd. Deze schuur is te laag en niet efficiënt inpasbaar in de bedrijfsvoering. Het is de bedoeling de vierkante meters van deze grupstal wel elders op het bouwvlak te benutten. Voorts zal de damwandloods (nummer 2) iets worden verlengd naar de voorzijde, zodat alle machines binnen kunnen worden gestald. Tot slot verkeert de stenen schuur (nummer 1) in zodanig slechte staat, dat deze niet meer kan worden gerenoveerd. Deze schuur zal worden vervangen en tevens iets worden vergroot, waarvoor de vrijkomende vierkante meters van de af te breken grupstal zullen worden benut. Om dit te kunnen realiseren is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Het koelhuis zal in de toekomst nog worden uitgebreid aan de westzijde, waarvoor reeds een vergunning is verleend.

De logistieke stromen op het bedrijf willen zij zodanig organiseren dat, gezien vanaf de openbare weg, de linkerzijde van het bouwvlak wordt gebruikt voor het vrachtverkeer voor de handel en de rechterzijde zal worden ingericht voor de consumenten die naar de plattelandswinkel komen.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', het Taxatierapport EVS van 21 augustus 2019 met 11 bijlagen, het pdf-document 'Aanvraag versie 2 aanpassing na advies Welstand' en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

U vraagt onze commissie omtrent de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de beoogde vormverandering van het bouwvlak te adviseren alsmede of dit plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf.

In onderhavige situatie is er sprake van een grondgebonden en volwaardig agrarisch bedrijf. Onze commissie is van mening dat de voorgenomen plannen goed doordacht zijn. Er zal op het erf een adequate scheiding zijn tussen de verkeersbewegingen van het vrachtverkeer voor de handel, waarvoor een tweede inrit aanwezig is, en de personenauto's van de lokale consumenten.

Er moet voldoende ruimte blijven tussen het woonhuis en de stenen schuur (nummer 1), waardoor deze schuur niet naar de voorzijde kan worden verlengd, maar wel kan worden verbreed. Om dit te kunnen realiseren is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. In de nieuwe situatie zal er aan de rechter voorzijde op het erf, naast de woning, een deel van de aldaar gelegen oprit en het grasveld buiten het nieuwe bouwvlak vallen.

De stenen grupstal is niet meer als zodanig in gebruik en bij afbreken van deze stal zal tegelijkertijd het aanwezige asbest worden gesaneerd en ontstaat meer parkeerruimte voor de plattelandswinkel. De plattelandswinkel zal volledig worden vervangen en iets lager en iets groter worden herbouwd dan de bestaande oude stenen fruitschuur en met dezelfde dakhelling als het koelhuis.

Conclusie / advies

Het fruitteeltbedrijf van de heer en mevrouw Westeneng wordt zonder meer beoordeeld als

een grondgebonden en volwaardig agrarisch bedrijf. Onze commissie adviseert positief ten aanzien van de aangevraagde vormaanpassing van het bouwvlak ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. Deze bouwplannen zijn noodzakelijk voor een doelmatige voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

L.O. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris