



Bijlage 2

- ABC ADVIES

From: **Stichting Agrarische beoordelingscommissie** <info@abcommissie.nl>
To: **behandelaarzaak@bunnik.nl** <behandelaarzaak@bunnik.nl>
Subject: Re: Zaak 967728 - Leemkolkweg 4 - Noordanus en Partners (Agroplan)_agrarisch advies
Date: 26.03.2021 15:08:34 (+0100)
Attachments: 20 102 bk Agrarisch advies overzijde van Leemkolkweg 4 te Werkhoven.pdf (5 pages)

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 2020-12-15 15:03:

> Geachte heer/mevrouw,

>

> Wij hebben een aanvraag op de Leemkolkweg 4 in Werkhoven. Zij willen

> een deel van hun agrarische bedrijfsvoering gaan

> verplaatsen/uitbreiden. Daarbij willen ze een tweede bedrijfswoning

> gaan realiseren. Het bestemmingsplan geeft aan dat we hier advies van

> een agrarisch deskundige nodig hebben. Ik heb de link naar het

> bestemmingsplan erbij gedaan:

> https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01/r_NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01_2.4.html

>

> Zie de betreffende bestemmingsplanregels hieronder:

> _4.2.1 Algemeen:_

> _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;_

> _4.3.3 Extra bebouwing voor ondergeschikte nevenactiviteiten_

> _Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een

> omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het

> toestaan van extra bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van

> ondergeschikte nevenactiviteiten zoals genoemd in 4.5.2 bij het
> agrarische bedrijf, mits:_
> _er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch
> deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;_
>
> Het ingevulde formulier is bijgevoegd. Graag zou ik hier advies over
> ontvangen van jullie.
>
> Alvast bedankt!
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 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=mzrdref9e62rk6nu4uw07n3itrj9fa579e74ezgcnffqv1iferdrzm)
mRef=mzrdref9e62rk6nu4uw07n3itrj9fa579e74ezgcnffqv1iferdrzm
>
> Reageren via e-mail is mogelijk als u onderstaande referentie
> onderaan uw reactie laat staan:
>
> mzrdref9e62rk6nu4uw07n3itrj9fa579e74ezgcnffqv1iferdrzm

uw email van: 15 december 2020
uw kenmerk: Zaak 967728
ons kenmerk: 20 102 bk
betreft: verplaatsing/uitbreiding deel agrarische bedrijfsvoering en bouw tweede agrarische
bedrijfswoning
aanvrager: de heer J. Bos en mevrouw H.C. Bos-Molenaar
locatie: overzijde van Leemkolkweg 4 te Werkhoven
adviesaanvraag ontvangen: 15 december 2020

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bunnik

Woerden, 26 maart 2021

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de verplaatsing van een deel van de agrarische bedrijfsvoering, een uitbreiding daarvan alsmede de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning op de locatie als hierboven is vermeld.

U vraagt advies met verwijzing naar de bestemmingsplanregels: de noodzaak voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dient te worden aangetoond en er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 12 maart 2021 en met de heren J. en D. Bos 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 met waarden – landschap'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat (1) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tweede bedrijfswoning', twee bedrijfswoningen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan (artikel 4.1, lid a. en b., sub 1). Voor het onderhavige agrarische bedrijf zijn 2 bouwvlakken op de plankaart aangegeven, verbonden door een relatielijn.

Voor het bouwen (artikel 4.2.1) gelden onder meer de volgende regels:

- a. 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;

- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan (...).

Een agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarische bedrijf zijn gebouwd (artikel 4.2.2).

In de begrippen (artikel 1) worden de volgende definities gegeven:

1.7 agrariſch bedrijf: een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen (waaronder begrepen sedumteelt) en/of het houden van dieren, met dien verstande dat onder een agrariſch bedrijf geen productiegerichte of gebruikſgerichte paardenhouderij wordt begrepen.

1.20 bedrijfswoning/dienſtſwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een perſoon, wiens huisvesting daar gelet op de beſtemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.49 grondgebonden agrariſch bedrijf: een agrariſch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk 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 boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtſtreeks in de grond zijn geplant.

1.81 reëel agrariſch bedrijf: 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.

1.94 volwaardig agrariſch bedrijf: een agrariſch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrariſch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor tenminſte één arbeidskracht (1 fte) met een aanvaardbaar inkomen en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

Huidige ſituatie

De heer J. Bos (57 jaar) en zijn echtgenote, mevrouw H.C. Bos-Molenaar (51 jaar), exploiteren in maatschap een melkveehouderij. Hiernaast worden op beſcheiden ſchaal fokſchappen gehouden. Beoogde bedrijfsopvolgers zijn de zonen Daan en Koen Bos.

Voor de bedrijfsvoering beſchikt het bedrijf over totaal 77,35 hectare grond, waarvan 9,85 hectare in eigendom, 42 hectare betreft reguliere pacht en 25,5 hectare betreft geliberaliſeerde pachtgrond, korter dan 6 jaar. Van de totale oppervlakte is, op het erf na, 60,35 hectare in gebruik als grasland en 15 hectare als bouwland voor de teelt van ſnijmais.

De veestapel beſtaat volgens het Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager uit circa 125 stuks melkvee, 75 stuks jongvee jonger dan 2 jaar en 18 fokſchappen. De omvang van de jaarproductie aan melk bedraagt ruim 1,1 miljoen kilogram.

Aanwezige bebouwing en voorzieningen

Zuidzijde Leemkolkweg:

- bedrijfswoning met aangebouwde oude ſtal (circa 465 m²): vanaf de weg gezien dwars daarachter
- kapschuur (circa 325 m²); links daarachter
- hooiberg (circa 85 m²);
- ſchuur (circa 176 m²): vanaf de weg gezien geſitueerd links van de oude ſtal achter de woning;
- ſchuur (circa 110 m²), vanaf de weg gezien geſitueerd rechts van de kapschuur.

Op dit bedrijfsdeel bevinden zich in de bedrijfsgebouwen de huisvesting van kalveren (tot 4 à 5 maanden) en schapen, de machineberging, de werkplaats en de opslag van hooi en stro e.d.

Noordzijde Leemkolkweg:

- ligboxenstal (circa 1.258 m²), bouwjaar oudste deel is 1976, de uitbreiding dateert van 2004: voorzien van een 2 x 10 melkstal en met een huisvestingscapaciteit voor 142 melkkoeien;
- jongveestal (circa 400 m²), bouwjaar 1993: ingericht met 46 ligboxen;
- sleufsilos: in gebruik voor voeropslag.

Omdat het zuidelijk deel van het bedrijf een pachtboerderij betreft, ligt op het noordelijke deel van het bedrijf het meeste land en is hier in 1976 de eerste ligboxenstal gebouwd (volgens voorschrift van de gemeente op 60 meter vanaf de Leemkolkweg). Nadien zijn tussen deze ligboxenstal en de weg de sleufsilos gerealiseerd.

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

Om verkeerstechnische en -veiligheidsredenen als ook uit een oogpunt van een toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling hebben de ondernemers het plan opgevat om aan de noordzijde van de Leemkolkweg de bedrijfslocatie verder te ontwikkelen. Daartoe willen de ondernemers de sleufsilos voor aan de weg verplaatsen naar de achterzijde van de ligboxenstal en achter de bestaande jongveestal een kalverenstal aanbouwen. Ook wil men een machineschuur/werkplaats en opslagschuur voor hooi/stro naast de bestaande stallen bouwen. De huidige ruimte binnen het bouwvlak is voor het een en het ander te krap bemeten. Dit bouwvlak dient om de plannen te kunnen realiseren te worden vergroot. Op de vrijkomende ruimte voor de ligboxenstal is ten slotte een tweede bedrijfswoning gewenst. Alle genoemde zaken behoren tot een meerjarenplan. Aangezien het een vooroverlegsituatie betreft, zijn de afmetingen van de machine-opslagschuur c.a. (op de tekening van AgroPlan meet de schuur krap 500 m²) en de sleufsilos nog niet tot in detail bekend. Ook blijven voorsnog de oude gebouwen bestaan; er is momenteel geen duidelijke andere bestemming of gebruik daarvan voor ogen.

Ook is nog onbekend wie er in de tweede bedrijfswoning komt te wonen; de beide zoons zijn daar nu nog te jong voor.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de brief van AgroPlan d.d. 18 november 2020, de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek en de nagezonden Gecombineerde Opgave (GO¹) 2020.

Adviesvraag / beoordeling

U vraagt advies met verwijzing naar de bestemmingsplanregels: 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.

¹ GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Onze commissie kan zonder meer stellen dat bij het onderhavige agrarisch bedrijf sprake is van een volwaardige en grondgebonden melkveehouderij. Het in dit bedrijf uitgeoefende hoofdberoep is agrarisch, er is jaarrond werk voor 1 volwaardige arbeidskracht (VAK) en de grond is grotendeels duurzaam aan het bedrijf gebonden. Verder zijn er twee beoogde bedrijfsopvolgers. Het geheel maakt dat de continuïteit van het bedrijf op de langere termijn is verzekerd.

Zoals hierboven aangegeven betreft het een melkveehouderij waarvan de basis ligt in de pachtboerderij ten zuiden van de Leemkolkweg. Deze boerderij stond oorspronkelijk op 2 hectare pachtgrond aan de zuidkant van de Leemkolkweg en bestond voornamelijk uit erf en boomgaard. Daar is ooit 4 hectare aangrenzend land bijgekocht.

Deze omstandigheid is de reden dat het meeste land aan de overkant van de weg ligt en dat daar, op een bouwvlak aan de noordzijde van die weg, de bedrijfsontwikkeling vanaf 1976 ter hand is genomen.

Met de groei van het bedrijf en uitbreiding van de bebouwing laten enkele nadelen - die voortvloeit uit de fysieke tweedeling van het bedrijf - zich steeds meer gelden.

Ten eerste is daar de Leemkolkweg zelf. De oversteek van de ene naar de andere locatie wordt vaak gemaakt. De verkeersdrukke is de afgelopen decennia duidelijk toegenomen, hetgeen vaker dan voorheen gevaarlijke situaties tot gevolg heeft. Daarbij is de weg ter plaatse van het bedrijfscentrum in een bocht gelegen. Behalve dat dit de situatie ter plaatse van het bedrijfscentrum onoverzichtelijk houdt, bemoeilijkt dit ook het indraaien van vrachtwagens die producten komen lossen. Een ander aspect is dat de sleufsilo's, deels, met de aanrijkant aan deze weg liggen. Bij zowel het volrijden als het leegrijden daarvan dient altijd terdege rekening te worden gehouden met verkeer op de Leemkolkweg. Juist vanwege deze verkeers(veiligheids)aspecten is het beduidend lastiger om efficiënt te werken.

Een tweede aspect betreft de bedrijfsvoering c.q. de ontwikkeling daarvan. Zoals AgroPlan terecht opmerkt, heeft clustering van bedrijfsgebouwen op één erf een meer efficiënte bedrijfsvoering tot gevolg. Een dergelijke ontwikkeling vloeit mede logisch voort uit het feit dat zo goed als al het land aan de noordzijde van de Leemkolkweg is gelegen. Het is op deze locatie waar in principe de meeste ruimte is, zowel voor bedrijfsbebouwing als voor (landbouw)verkeersbewegingen. Alle zaken die de bedrijfsvoering betreffen, worden in de beoogde situatie geclusterd hetgeen mede leidt tot kortere looplijnen en efficiënter kunnen werken.

Het is de wens van de ondernemers de vorm van het bouwvlak aan te passen om de bouw mogelijk te maken van een kalverenstal en een loods die dient als machineberging en opslagruimte voor hooi- en stro. Hiermee worden naast de beoogde toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling de nadelen die voortvloeien uit de huidige fysieke tweedeling weggenomen.

Onze commissie is van mening dat het vorenstaande uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering zonder meer de noodzaak aantoont van de plannen voor de verplaatsing van de bedrijfsgebouwen. Wel tekent zij daarbij aan dat in het kader van de bouw van bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van de Leemkolkweg het passend zou zijn enkele oude (ondoelmatige) bijgebouwen op de locatie aan de zuidzijde van die weg te slopen.

Wat betreft de bedrijfswoning meldt onze commissie het volgende.

De noodzaak van een tweede bedrijfswoning hangt niet direct af van de bedrijfsomvang en het aantal mensen dat op het bedrijf werkzaam is, maar hoofdzakelijk van het benodigde toezicht op het bedrijf buiten de reguliere werktijden. Dit betreft met name nachtelijk toezicht op- en het zonodig verlenen van de nodige zorg rondom de geboortes van dieren. Op het bedrijf van de aanvragers is voor dit benodigde toezicht buiten de reguliere werktijden reeds een bedrijfswoning aanwezig. Gelet op de huidige voorhanden zijnde technische hulpmiddelen als cameratoezicht, communicatiemiddelen en mobiliteit kan bij benodigde extra hulp (te denken valt aan een moeilijke veeverlossing) een op enige afstand wonende tweede ondernemer snel op het bedrijf aanwezig zijn. Constante controle door twee personen is hier in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan ook niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt het argument om diefstal te voorkomen. Ook daarvoor zijn (elektro)technische hulpmiddelen beschikbaar die tot doel hebben diefstal te voorkomen. Dat de Leemkolkweg tussen de locatie van de huidige bedrijfswoning en de locatie van de bedrijfsbebouwing ligt doet daar niet aan af. Eén bedrijfswoning is naar de mening van onze commissie derhalve voldoende voor alle controle en toezicht op dit bedrijf, buiten de gebruikelijke werktijden. Deze bedrijfswoning is bestemd voor degene die hoofverantwoordelijk is voor het toezicht buiten de gebruikelijke werktijden.

Conclusie

Onze commissie is zonder meer van mening dat hier sprake is van een volwaardige en grondgebonden melkveehouderij. Wat betreft de te bouwen agrarische bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van de Leemkolkweg is onze commissie van mening dat is aangetoond dat deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Gevolg hiervan is dan dat het bouwvlak verruimd zal moeten worden om deze bouw mogelijk te maken. Onze commissie tekent daarbij aan dat in het kader van de bouw van bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van de Leemkolkweg het passend zou zijn enkele oude bijgebouwen op de locatie aan de zuidzijde van die weg te slopen. Voor een tweede agrarische bedrijfswoning op genoemde locatie is genoemde noodzaak niet aangetoond.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris