

uw email van: 13 januari 2022
uw kenmerk: --
ons kenmerk: 22 006 wb
betreft: vormverandering bouwvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning
aanvrager: [REDACTED]
locatie: Lambalgseweg 19 te Woudenberg
adviesaanvraag ontvangen: 13 januari 2022

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Woudenberg

Woerden, 12 april 2022

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft een vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning op de locatie als hierboven is vermeld.
U vraagt advies of op grond van artikel 3.7.4 onder a. van het wijzigingsbeleid kan worden meegewerkt aan deze aanvraag.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben het bedrijf op voornoemde locatie bezocht op 1 maart 2022 en met de heren [REDACTED], de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg Geconsolideerd' (gemeente Woudenberg; geconsolideerd 12-09-2014). Op het perceel, voorzien van een bouwvlak, rust de enkelbestemming 'Agrarisch'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen (artikel 3, lid 3.1 onder a.) en liggen binnen 'Landbouwontwikkelingsgebied'.

Volgens de bouwregels mag op gronden met de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd waarbij onder meer de volgende regel geldt dat, tenzij anders is bepaald, op gronden binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teelt ondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, mogen worden gerealiseerd (artikel 3.2, lid 3.2.1 onder a.).

Per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft (artikel 3.2., lid 3.2.2. onder a.).

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij veranderen, mits onder andere wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige (artikel 3.7, lid 3.7.4, onder a.).

In artikel 1 'Begrippen' zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

1.9 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, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. t/m 6. (...);

b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. en 2. (...);

3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

c. (...);

1.11 agrarische bedrijfswoning: een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; 1.96 volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, de aard van de gewassen, de hoeveelheid grond en de inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

Huidige situatie

De heer [REDACTED] uit Amerongen is melkveehouder en de heer [REDACTED] heeft een vleeskalverhouderij. Laatstgenoemden hebben samen met een investeerder als derde partij, vanuit [REDACTED], in december 2020 een pluimveelocatie aan de Lambalgseweg 19 te Woudenberg overgenomen. Het doel is om deze locatie gezamenlijk te exploiteren met behulp van een bedrijfsleider ter plaatse.

De locatie aan de Lambalgseweg betrof een legkippenbedrijf met circa 40.000 legkippen; daartoe zijn er 3 stallen (totaal circa 3.000 m²) gebouwd in 2005/2006.

De bedrijfsoppervlakte omvat circa 1,8 hectare, waarvan circa 1,0 hectare erf en circa 0,8 hectare bouwland.

De stallen worden thans gebruikt voor het houden van circa 22.000 slachtkuiken moederdieren binnen het 'Beter Leven' concept. In januari 2022 is daartoe nog een nieuwe koppel opgezet, waarvan de aankoopnota aan onze commissie is overlegd.

Het terrein achter de kippenstallen wordt nog verhuurd aan een loonbedrijf voor stalling van machines en dergelijke. Dit gebruik is nog op basis van afspraken van de vorige eigenaar maar wordt beëindigd; het land gaat gebruikt worden als landbouwgrond.

Het werk op het bedrijf wordt nu door personeel rondgezet, onder toezicht en supervisie van de heren [REDACTED].

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

Het management gaat gepaard met veel reistijd en dat betekent voor beide ondernemers veel tijdsverlies. Zij willen voor het bedrijf nu een bedrijfsleider aanstellen, die ter plekke kan wonen in een nog te bouwen bedrijfswoning. De arbeidsbehoefte zal dan dalen naar 1,5 fte door besparing op reistijd; daarnaast is er dan ook voorzien in adequaat toezicht buiten de reguliere werktijden. Voor het realiseren van een woning vóór op het erf dient de vorm van het bouwvlak aangepast te worden.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op de 'Toelichting wijzigingsplan' d.d. december 2021 (Biedt Ruimte), de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek en de nagezonden aankoopnota van de kippen d.d. 27 januari 2022 van De Heus Voeders BV en de Gecombineerde Opgave (GO¹) van 2021.

Adviesvraag / beoordeling

Uw adviesvraag luidt:

1. 'Is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf?'
2. 'Is de vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering?'

Ad.1. Op basis van het aantal en de categorie dieren geeft dit bedrijf aan meer dan één volwaardige arbeidskracht (1 VAK) werk en kan het derhalve gerekend worden tot de categorie volwaardige bedrijven.

Ad 2. Gezien de huidige vorm van het bouwvlak en het standpunt van onze commissie dat een bedrijfswoning in principe vóór op het erf dient te staan, nabij de ingang van de stallen en met het zicht op de op- en afrit van het bedrijf, komt zij tot de conclusie dat vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is teneinde de bedrijfswoning goed te kunnen situeren.

Advies

Gelet op het bovenstaande adviseert onze commissie medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

L.O. 

, secretaris

¹ GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland