



Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 15 maart 2016
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 16 018 om
betreft: uitbreiding bouwvlak t.b.v. de bouw van schuren en een bedrijfswoning
aanvrager: Langedijk Lelies BV
locatie: Gouwe 8 te Hoogwoud
adviesaanvraag ontvangen: 15 maart 2016

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Opmeer

Woerden, 15 april 2016

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van Langedijk Lelies BV,
berichten wij u het volgende.

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de uitbreiding van het bouwvlak t.b.v. de bouw van schuren en een bedrijfswoning op het perceel waar het bedrijf is gevestigd, te weten Gouwe 8 te Hoogwoud. Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 25 maart 2016 en met de heren J.L.M. Langedijk en J.M. van Echtelt de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden – Openheid'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon of witlofwekerij (artikel 6.1) alsmede ter plaatste van de aanduiding 'tuinbouw' voor een tuinbouwbedrijf. Op gronden met deze bestemming mag binnen elk bouwvlak uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd (artikel 6.2), waaronder begrepen ten hoogste één bedrijfswoning, en de daarbij behorende bijgebouwen, (artikel 6.2.1, sub a.).

Op grond van artikel 6.4.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bedrijfsplan en de adviescommissie ABC of een vergelijkbare door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige positief heeft geadviseerd, en
- middels een bedrijfsplan wordt aangetoond dat het bedrijf een minimale omvang heeft van 300 NGE, en
- het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt en voor een ieder een jaarinkomen verschaft op ten minste het bestaansminimum.

Op grond van artikel 6.9.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bouwvlakken te verschuiven en te vergroten tot 2 hectare, mits, onder meer, de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door de aanvrager voorafgaand aan de aanvraag is aangetoond door middel van een bedrijfsplan en de adviescommissie ABC hierover positief heeft geadviseerd en het een volwaardig bedrijf betreft.

In artikel 1 Begrippen zijn de navolgende begrippen relevant:

1.7 agrarisch bedrijf: bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van produkten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.19 bedrijfswoning of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.82 tuinbouwbedrijf: een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond.

1.88 volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit ten minste aan één arbeidskracht een jaarinkomen verschaft op ten minste het bestaansminimum en de continuïteit daarvan kan worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

Huidige situatie

De heren J.L.M. Langedijk en J.M. van Echtelt (respectievelijk 56 en 42 jaar) exploiteren sinds 2009 voor gezamenlijke rekening een leliekwekerij in besloten vennootschap. Voor 2009 exploiteerde ieder van de vennoten afzonderlijk een leliekwekerij; de heer Langeijk exploiteerde toen circa 70 hectare en de heer van Echtelt circa 60 hectare. Inmiddels is de totale oppervlakte gegroeid tot circa 150 hectare. Van deze totale oppervlakte wordt circa 30 à 35 hectare geteeld in de eigen regio West-Friesland. Het grootste deel, 115 tot 120 hectare, wordt echter geteeld in onder meer Overijssel, Drenthe en een deel in Frankrijk. In aansluiting op het bedrijfscentrum heeft het bedrijf circa 19 hectare eigendom. Deze wordt deels voor eigen teelt gebruikt en wordt deels ook ingezet als compensatieland voor agrariërs van wie vers lelieland wordt gehuurd.

Volgens het Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager zijn op het bedrijf 5,5 fulltime krachten werkzaam met een arbeidsomvang van 120 uur per week en 22 losse krachten zijn werkzaam met een arbeidsomvang van 880 uur per week. Daarbij wordt een deel van het jaar in meerploegendienst gewerkt.

Het plantwerk en het selecteren wordt in eigen beheer gedaan; het spuiten, beregenen en oogsten wordt bij de teelten op afstand uitbesteed, wat niet ongebruikelijk is. Het zelf planten past in de arbeidsfilm en geeft daarnaast de mogelijkheid om adequaat te beslissen welke cultivars op welk perceel moeten worden geplant.

De gehele schuurverwerking van de teelt vindt plaats in Hoogwoud, met name in de periode september – maart. Echter, door ruimtegebrek op de huidige locatie gebeurt deze verwerking

op 2 plaatsen, terwijl daarnaast op 6 plaatsen opslagruimte voor de bollen wordt bijgehuurd. Deze opslagruimten bevinden zich onder meer in De Weere en in Middenmeer, hetgeen zorgt voor veel dagelijks transport tussen deze locaties.

De heren hebben een verdeling in de taken: de heer Van Echtelt is verantwoordelijk voor de (schuur-) verwerking en de heer Langedijk is regelmatig onderweg naar klanten en doet de handel en houdt zicht op de teelten ver van huis. In de planttijd zijn beiden daarmee doende. Recente jaarrekeningen zijn door onze commissie ingezien en geven aan dat de opgegeven bollenkraam aanwezig is.

Aanwezige bebouwing

- bedrijfswoning; type stolp, oppervlakte circa 80 m²; in gebruik voor woning/kantoor;
- bollenschuur (circa 280 m²); in gebruik voor kantine, verwerking geteeld product en opslag;
- bollenschuur (circa 550 m²); in gebruik voor verwerking en cel;
- bollenschuur (circa 1.000 m²); in gebruik voor verwerking en cellen;
- bollenschuur (circa 3.500 m²); in gebruik voor opslag, spelen en cellen.

Plan

Aanvrager heeft het plan opgevat schuurruimte bij te bouwen. Dit is mogelijk geworden door de recente aankoop van naastgelegen grond. Door de schuren op de huiskavel te concentreren kunnen de meeste huurlocaties worden opgeheven. Dit is qua arbeid en kosten de meest doelmatige situatie voor bedrijfsuitoefening. Tevens is door de aankoop van de naastgelegen grond ruimte ontstaan om een tweede bedrijfswoning bij te bouwen.

Adviesvraag / beoordeling

Uw college heeft ons gevraagd u te adviseren over de plannen van aanvrager.

Allereerst merkt onze commissie op dat op basis van de totale bedrijfsactiviteiten, te weten de leeftijd van de ondernemers, hun betrokkenheid bij het bedrijf en de duurzaam beschikbare grond (in eigendom), hier sprake is van een volwaardig bedrijf, dat zonder meer het gehele jaar werk biedt aan meerdere arbeidskrachten.

Onderstaand zullen wij uw adviesvraag tweeledig benaderen, ten eerste op het aspect van de schuren en ten tweede op het aspect van de bedrijfswoning.

Schuren

Een recente ontwikkeling is de aankoop van 2 hectare grond van de buurman, inclusief diens woning. Met het bijkopen van deze aangrenzende grond is de mogelijkheid ontstaan om het bouwblok uit te breiden en schuurruimte bij te bouwen. Met de bouw van deze schuurruimte beoogt aanvrager het opheffen van de meeste huurlocaties en het beperken van de verkeersbewegingen. Momenteel moet namelijk veel product heen- en weer vervoerd worden, hetgeen uit een oogpunt van arbeid en kosten niet efficiënt is.

Het bedrijf heeft overigens niet alleen ruimte nodig voor de verwerking en opslag van bollen, maar daarnaast ook voor de opslag van kuubskisten, die onder dak gestald moeten worden. Dit stelt het bedrijf wat betreft de kisten in staat daar langer gebruik van te maken dan wanneer deze buiten gestald moeten worden.

Teneinde aan de bouw van nieuwe schuren mogelijk te maken, is het noodzakelijk het bouwvlak uit te breiden.

Gelet op het vorenstaande is onze commissie van mening dat de bouw van de schuren past binnen de bedrijfsvoering. Om deze bouw mogelijk te maken, is de uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en onze commissie adviseert hierover dan ook positief.

Bedrijfswoning

Zoals hiervoor gesteld, is met de aankoop van 2 hectare grond van de buurman ook diens woning aangekocht. De voormalige eigenaar blijft daar echter in wonen, hij is geen agrariër. De woning heeft een burgerbestemming.

Wat betreft de noodzaak van een tweede bedrijfswoning merkt onze commissie het volgende op. De heer Langedijk woont in de stolp bij het bedrijf, terwijl de heer Van Echtelt, op enige afstand van het bedrijf, in het dorp woont.

De heren geven aan dat continue toezicht noodzakelijk is en dat om die reden een tweede woning gerealiseerd dient te worden.

Het bestemmingsplan geeft aan dat de blijvende noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering moet worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

Bij het bedrijfsbezoek is geen bedrijfsplan overhandigd of besproken. Daarnaast heeft een medewerker van uw gemeente desgevraagd aangegeven dat een bedrijfsplan in dit stadium van de aanvraag niet noodzakelijk is. Onze commissie heeft echter voldoende inzicht, mede aan de hand van de jaarrekeningen, in de gang van zaken op een dergelijk bedrijf. De plannen voor de toekomst zijn tijdens ons bedrijfsbezoek aan de orde geweest en voldoende toegelicht zodat ook naar de mening van onze commissie een bedrijfsplan in dit stadium niet nodig wordt geacht. Daarnaast vermeldt het bestemmingsplan dat het bedrijf een minimale omvang van 300 NGE dient te hebben. Het gebruik van de NGE-berekening is echter met ingang van 2013 door het LEI stop gezet, de te gebruiken normen worden dan ook niet meer aangepast. Derhalve laat ook onze commissie deze toetsing achterwege.

De heer Langedijk heeft aangegeven minder vaak op het bedrijf te zijn, terwijl de heer Van Echtelt verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken. Het ligt dan in de rede dat laatstgenoemde op het bedrijf zou wonen, terwijl de heer Langedijk minder aanwezig behoeft te zijn. Onze commissie is zich er van bewust dat dit een beslissing van de ondernemers zelf is.

Tevens heeft men kortgeleden een (burger-)woning naast het bedrijf aangekocht, waarbij de vorige eigenaar heeft bedongen te mogen blijven wonen, maar na zijn eventuele vertrek komt deze buurwoning, die nu al in eigendom is, vrij beschikbaar. Hoezeer begrijpelijk deze ontstane situatie is als resultaat van onderhandelingen, kan niet ontkend worden dat het bedrijf op termijn beschikt over drie woningen. Dat deze situatie zich pas op – mogelijk langere – termijn voordoet, doet daar niet aan af. Ondanks de woonbestemming, zou deze woning op termijn goed kunnen dienen als woonruimte voor de heer Van Echtelt.

In het gesprek tijdens het bedrijfsbezoek gaven de ondernemers - ter onderbouwing van de noodzaak van een tweede bedrijfswoning - ook nog aan dat de huisvesting van buitenlandse tijdelijke seizoensarbeiders ook een vorm van toezicht nodig had.

Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning geldt dat de noodzaak op zich niet voortkomt uit de omvang van een bedrijf, maar meer uit de noodzaak van het kunnen houden van toezicht buiten de reguliere werktijden.

Het bedrijf moet van zodanige aard en omvang zijn dat een doelmatige voortzetting daarvan blijvend wordt bedreigd door het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden voor een tweede arbeidskracht op het bedrijfscentrum of in de nabije omgeving van het bedrijf. Het aspect toezicht buiten de normale werktijden dient dan zodanig groot te zijn dat die functie redelijkerwijs niet door één persoon is te volbrengen. Bij dit laatste criterium zijn de werkzaamheden relevant die niet op van tevoren vastgestelde tijdstippen door een van de twee arbeidskrachten uitgevoerd moeten worden. In de praktijk betreft dat met name toezicht op het bewaarproces en het reageren op storingsmeldingen.

Het geheel overziende is onze commissie van mening dat een tweede bedrijfswoning voor dit bedrijf in de voorliggende situatie niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Advies / conclusie

Gelet op het vorenstaande is onze commissie van mening dat de bouw van schuren en - om

dit mogelijk te maken - de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Op basis van de totale bedrijfsactiviteiten is hier zonder meer sprake van een volwaardig bedrijf dat werk biedt aan meerdere arbeidskrachten. De noodzaak voor een bedrijfswoning is gerelateerd aan die tijden - buiten de normale werkuren - dat er niemand op het bedrijf aanwezig is. Een tweede bedrijfswoning is pas aan de orde als een eerste woning niet meer voldoende is voor controle en toezicht buiten de gebruikelijke arbeidsuren en dat is naar het oordeel van de commissie hier niet het geval. Gezien het voorafgaande is er uit agrarisch oogpunt geen noodzaak voor een tweede bedrijfswoning.

Onze commissie adviseert dan ook slechts medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwvlak voor de bouw van extra schuren.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

ing. T.J.M. Broers, secretaris