

Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Best
Postbus 50
5680 AB BEST



PI10-04129

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN - 2 JUNI 2010
Ro RuO

Uw kenmerk
Memo/email, M. v.d. Rijdt

Ons nummer
BA 8117

Datum
1 juni 2010

Behandeld door
Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 26 april 2010, inzake het verzoek van gebr. Raaijmakers, Veldweg 14, 16 en 18 te Best, delen wij u het volgende mede.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen constateert dat zij over de bedrijfsvoering van de gebroeders Raaijmakers reeds eerder heeft geadviseerd, namelijk bij brief van 9 mei 2005. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Naar aanleiding van uw huidige verzoek heeft de Commissie de actuele situatie onderzocht. Op basis van dat onderzoek, een bedrijfsbezoek aan de bedrijfslocaties aan de Veldweg en Hagelaarweg 25, overleg met de aanvragers en de door uw gemeente toegezonden stukken komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De bedrijfsvoering aan de Veldweg omvat de combinatie van agrarisch loonwerk, grondverzet/verreiker-verhuur en akkerbouw. In die zin is de bedrijfsvoering sinds eerdere advisering in hoofdlijnen ongewijzigd gebleven.

De werkzaamheden in het agrarisch loonwerk richten zich zowel op de veehouderij (maïs, gras, mest inclusief wegen en monsters, e.d.) als op een aantal akkerbouwteelten (grondbewerking, zaaiwerk, complete gewasverzorging aardappelen/bollen/graan, gewasbescherming).

Voor de niet-agrarische activiteiten beschikt het bedrijf over twee rupskranen, een mobiele kraan, een midi- en een minigraver, twee loaders, drie dumpers en een carriër (containerwagen).

De verreikerverhuur is ondergebracht in een bedrijfsgedeelte waarin ook een voormalige medewerker deelneemt. Hiertoe beschikt het bedrijf over drie verreikers met draaikrans en één met star onderstel. Dit betreft hoofdzakelijk de verhuur in de bouwsector.

Het akkerbouwgedeelte omvat het jaarlijks bewerken van circa 300 hectare grond hetgeen nagenoeg volledig losse huurgrond betreft. Indicatief kan worden uitgegaan van een teeltplan van 35% aardappelen, 45% maïs, 10% conserven en 10% aan diverse gewassen zoals bloembollen en cichorei. Het grondgebruik wordt over het algemeen niet geregistreerd op naam van de gebr. Raaijmakers maar blijft op naam van de eigenaar/ter beschikking steller van de grond staan. Veelal wordt met deeltelst overeenkomsten gewerkt teneinde een aantal afspraken over en weer vast te leggen.

De aardappelteelt betreft zowel de teelt van vroege als van middenlate (bintje) aardappelen. Het gewas wordt over het algemeen als veldgewas geleverd. Het teeltrisico in de vorm van meer/minder opbrengst is voor de gebr. Raaijmakers.

De teelt van maïs is een minder renderend maar in de vruchtwisseling noodzakelijk rustgewas.

De bollenteelt is gericht op de uitvoering van een vaste set aan werkzaamheden tegen een vaste contractvergoeding per hectare waardoor het teeltrisico bij de eigenaar van de bollen blijft. In die zin sluit dit meer aan bij het functioneren als loonbedrijf. De geteelde lelies worden op een elders gelegen locatie gespoeld waarbij het zand wordt teruggebracht naar de teeltpercelen.

Het bouwplan aan de Hagelaarweg 25 omvat de bouw van twee bedrijfswoningen en van twee loodsen van elk 1500 m². Door uw gemeente wordt voorgesteld om een bouwblok van 1.30 ha op te nemen.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Zoals reeds toegelicht omvat de bedrijfsvoering van betrokkenen agrarisch loonwerk, akkerbouw en niet-agrarische activiteiten.

Afhankelijk van de aard van de diverse werktuigen is een meer of minder zuivere scheiding tussen de diverse bedrijfsactiviteiten te maken. Zo beschikt een agrarisch loonbedrijf normaliter over een mobiele kraan en een loader voor het aanrijden van voerkuilen. In hoofdzaak dienen echter werktuigen zoals verreikers, kranen en loaders alsmede de opslag van zaken zoals grond, ophoogzand, bestratingsmaterialen en dergelijke meer aan een niet-agrarische bedrijfsvoering te worden toegeschreven.

Werktuigen zoals gronddumpers worden ook ingezet voor het transport van lelies en kunnen, bij montage van een valbreker, ook worden ingezet voor aardappeltransport. Voor een carrier gelden vergelijkbare mogelijkheden. Voor tractoren geldt uiteraard dat deze, naast de primaire inzet voor het agrarisch loonwerk, ook benodigd zijn voor het transport van grond en dergelijke.

De Adviescommissie constateert dat de niet-agrarische activiteiten niet passen binnen de bestemming "agrarisch-technisch hulpbedrijf". Ook van de zijde van uw gemeente is aan betrokkenen aangegeven dat grondverzet, sloopwerken en verreikerverhuur niet gevestigd kan worden in het buitengebied.

Hoewel, zoals toegelicht, een haarscherpe cesuur in de werktuigen die gebruikt worden voor het agrarisch loonwerkbedrijf en voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet gemaakt kan worden, kan vanuit optiek van ruimtelijke ordening wel sturing in hoofdlijnen plaatsvinden. Op basis van deze hoofdlijnen kan eenduidig planologisch worden vastgelegd dat niet-agrarische activiteiten aan de Hagelaarweg 25 niet tot de mogelijkheden behoren.

Daarvan uitgaande is de Adviescommissie van mening dat op zich de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf annex agrarisch bedrijf op een bestaande locatie in het buitengebied afweegbaar is.

Aangaande de beide gevraagde bedrijfswoningen wordt van de zijde van uw gemeente aangegeven dat medewerking hieraan wordt overwogen uitgaande van de vormgeving ervan in één bouwmassa (langgevelboerderij).

De Adviescommissie adviseert met regelmaat over de noodzaak van tweede bedrijfswoningen. Hierbij wordt, op grond van zowel provinciaal ruimtelijk beleid als de daartoe gestelde kaders in uw bestemmingsplan, uitgegaan van het 'nee tenzij' principe. Dit houdt in dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk dient te zijn vanuit optiek van bedrijfsvoering vooraleer hieraan medewerking kan worden verleend. Vastgesteld wordt dat de feitelijke werkzaamheden van dit bedrijf over het algemeen niet op de bedrijfslocatie zullen plaatsvinden, alsmede dat toezicht op levende have bij dit bedrijf niet aan de orde is. Voorts kan heden ten dage in die mate gebruik gemaakt worden van mobiele communicatie apparatuur dat de noodzaak van een vast aanspreekpunt op de bedrijfslocatie is verminderd.

Het is aan de ondernemers om af te wegen in welke mate bevoegdheden aan medewerkers worden gedelegeerd dan wel in welke mate de ondernemers zelf op de bedrijfslocatie aanwezig willen zijn.

Resumerend is de Adviescommissie van oordeel dat de bedrijfsvoering van de betrokkenen niet vergt dat ter plaatse een tweede bedrijfswoning beschikbaar is. Derhalve voldoet het verzoek voor twee bedrijfs-woningen niet aan de bestaande beleidskaders. In specifieke situaties kan een bestuurlijke afweging worden gemaakt dienaangaande.

Ten aanzien van de operationele bedrijfsvoering merkt de Adviescommissie op dat, mede gelet op het feit dat sprake is van twee ondernemers die gelijkwaardig functioneren, het op de bedrijfslocatie woonachtig zijn van beide ondernemers voordelen zal bieden zowel in de bedrijfsvoering als in de verwevenheid van bedrijf met privé. Daarnaast is sprake van een bedrijfsverplaatsing voor maatschappelijke doeleinden waarbij ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering eveneens twee bedrijfswoningen beschikbaar zijn en zal realisatie plaatsvinden middels één bouwmassa (langgevelboerderij) waarin beide woningen zullen worden ondergebracht.

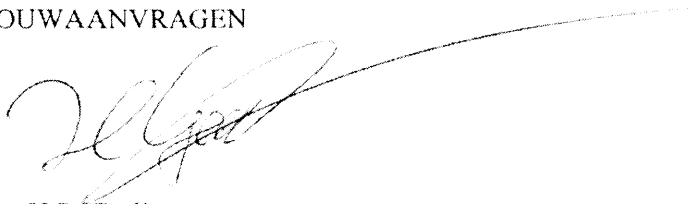
Ter zake van de toe te kennen bestemming merkt de Adviescommissie op dat het zwaartepunt van de bedrijfsvoering vanuit de toekomstige locatie Hagelaarweg 25 gelegen zal zijn bij het functioneren als loonwerkbedrijf. Om die reden stelt de Commissie voor om uit te gaan van de bestemming agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Tot slot wordt voorgelegd of een bouwvlak van 1.3 ha passend is. De Commissie merkt op dat de lay-out van de locatie nog niet helder is en dat in dit stadium diverse inrichtingsschetsen besproken worden. Om die reden is een heldere aftekening van het bouwblok niet mogelijk. Wel kan worden opgemerkt dat, uitgaande van twee loodsen zoals beschreven, een woning/langgevelboerderij en een verhard buitenterrein, indicatief een bouwblok in de voorgestelde omvang een werkbare bedrijfsvoering mogelijk zal maken.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



Ing. H.P. Gerlings
secretaris

