

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 brief van: 16 augustus 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 066 kw
betreft: bedrijfsactiviteiten in relatie tot uitbreiding bouwvlak
aanvrager: Loon- en verhuurbedrijf V.O.F. Zwijnenburg
locatie: Middelblok 107-109 te Gouderak
adviesaanvraag ontvangen: 16 augustus 2018

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Krimpenerwaard

Woerden, 4 september 2018

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van Loon- en verhuurbedrijf V.O.F. Zwijnenburg berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft een beoordeling van huidige bedrijfsactiviteiten en toekomstplannen in relatie tot het uitbreiden van het bouwvlak op het perceel waar het bedrijf is gevestigd, gelegen aan de Middelblok 107-109 te Gouderak.

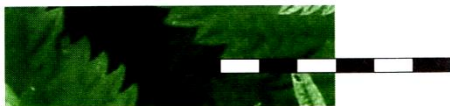
Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 30 augustus 2018 en met de heer W. Zwijnenburg, de heer B. Zwijnenburg en diens echtgenote, de heer A. de Koning van Makelaardij De Koning & Witzier en de heer J. de Jong van Verstoep Bouwkundigen de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Middelblok' (gemeente Ouderkerk). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de aanduiding 'Maatvoering en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak.

De met 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, alsmede voor ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf (artikel 3, lid 3.1.1, onder a. en i.).

Op deze gronden mogen volgens het bepaalde in artikel 3.2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden onder meer de volgende regels:



- a. de agrarische bedrijfsbebouwing waaronder begrepen sleufsilo's, kuilplaten en (mest)bassins en waaronder niet begrepen kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, waarbij de afstand tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 10 m mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' het bouwvlak tot ten hoogste die oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. t/m i (...);
- j. nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat overwegend agrarisch gebruik van dat gebouw is te verwachten en de grootte is afgestemd op aard en omvang van het desbetreffende agrarische bedrijf;
- k. t/m o. (...).

In artikel 1 'Begrippen' worden de volgende relevante definities gegeven:

1.7 Agrarisch bedrijf: een onderneming, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 Agrarisch aanverwant bedrijf: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.14 Bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

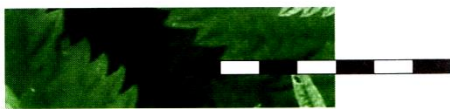
Huidige en toekomstige bedrijfssituatie

De heren W., B. en K. Zwijnenburg exploiteren een melkveehouderij met circa 55 melkkoeien en een loonbedrijf onder de naam 'Loon en verhuurbedrijf V.O.F. Zwijnenburg'. De rechtsvorm van beide bedrijfstakken is een Vennootschap Onder Firma (VOF).

De broers W. en K. Zwijnenburg runnen voornamelijk het loonbedrijf en hun broer B. Zwijnenburg richt zich voornamelijk op de veehouderij. Als laatstgenoemde daar tijd over heeft, besteedt hij zijn tijd ook in de loonwerktak. De echtgenote van B. Zwijnenburg werkt ook mee en doet voornamelijk de administratie van het bedrijf.

Naast de 2 firmanten in de loonwerktak werken er 3 vaste medewerkers en daarnaast in het seizoenswerk nog los personeel.

De naam van het loonbedrijf is misleidend: het is een loonbedrijf en zij verhuren geen zaken (geen trekkers of machines zonder een man er op en ook geen bedrijfsruimte aan derden). Het is een aanduiding die waarschijnlijk stamt uit vroeger jaren en bij de Kamer van Koophandel gebezigd werd als verzamelnaam en zodoende wel vaker in de naamgeving van bedrijven is toegepast. Er worden uitsluitend bemande voertuigen (trekkers en kranen) in combinatie met bijbehorende machines naar andere bedrijven uitgezonden om daar werk te verrichten. Het loonbedrijf verricht tot op heden agrarisch - en agrarisch aanverwant loonwerk, hoofdzakelijk in de grasteelt en weidebouw. Dit betreft onder meer het maaien van gras, balen persen en in folie wikkelen, balentransport en het bemesten van land met dierlijke mest. Daarnaast verrichten zij ook werk in de Grond-, Weg- en Waterbouw en in de groenvoorziening. Dat is onder meer om trekkers en personeel jaarrond te laten renderen. Volgens opgave d.d. 3 september van de accountant van de firma (WEA Accountants en Adviseurs) bestond in het boekjaar 2016/2017 42% van de omzet van het loonwerk uit agrarische en agrarisch aanverwante werkzaamheden. Dus 58% bestond in dat jaar uit niet-agrarisch en niet-agrarisch verwante werkzaamheden. Deze gegevens zijn door WEA ontleend aan de jaarrekening 2016/2017 waarvoor een samenstellingsverklaring is afgegeven.



Aanwezige bebouwing en voorzieningen

- bedrijfswoningen nr. 107 en 109; deze bedrijfswoningen bevinden zich aan de voorzijde van het perceel; daarnaast een
- privéberging; daarachter een
- jongveestal; daarachter een
- kapschuur (350 m²);
- parkeer-, manoeuvreer- en opslagruimten in de open lucht.

Plan

Onder meer de gemeente Krimpenerwaard heeft ingezet op natuurontwikkeling in de directe omgeving (waaronder de polder Middelblok), waarmee de agrarische gronden worden omgezet naar de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Natuur met extensief agrarisch medegebruik' in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard'. Uiteindelijk valt ten gevolge daarvan een deel van de oorspronkelijke agrarische werkzaamheden voor het bedrijf weg.

Gevolg hiervan is dat het melkveebedrijf aan de Middelblok 113 dat de VOF mede exploiteert, aan de gemeente wordt verkocht en ter plaatse wordt beëindigd. Het is de bedoeling dat op circa 25 kilometer afstand, in de provincie Utrecht, een ander melkveebedrijf wordt betrokken om daar verder te boeren. De heer B. Zwijnenburg en zijn echtgenote zullen de melkveehouderij op de nieuwe locatie gaan runnen.

De broers W. en K. Zwijnenburg wensen het loonbedrijf aan de Middelblok 107-109 aldaar voort te zetten op. Echter, op het melkveebedrijf op Middelblok 113 staat een machineschuur van 12 x 30 meter, die voor 90% in gebruik is voor het stallen van tractoren en machines van het loonbedrijf; met de beëindiging van de activiteiten daar en de verkoop van de onroerende zaken zullen de ondernemers de machineschuur dus ook kwijtraken. Om dit verlies te compenseren, willen zij voor het loonbedrijf schuurruimte bijbouwen waartoe het bouwvlak enigszins moet worden uitgebreid.

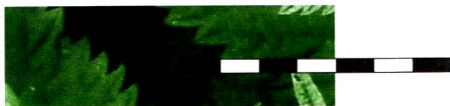
Van het grootste belang voor de gebroeders echter is dat zij aan de Middelblok 107-109 legaal hun bedrijf willen voortzetten en dus ook een passende bestemming op het perceel krijgen.

De gemeente kiest ervoor om het loonbedrijf aan de Middelblok 107-109 niet uit te kopen (maar alleen het melkveebedrijf aan de Middelblok 113) en ziet zij dus voortzetting, maar dan wel legaal, als de aangewezen weg.

Op Middelblok 107-109 staat thans ook een jongveestal (het voorste bedrijfsgebouw op de luchtfoto). Dit was oorspronkelijk een 1+1-rijige ligboxenstal voor 55 koeien maar is thans in gebruik voor jongvee. Dit gebruik loopt waarschijnlijk nog 1 tot 1½ jaar door, waarna het jongvee ook naar de nieuwe locatie gaat. Deze ligboxenstal is niet geschikt voor het stallen van trekkers en machines van het loonbedrijf: het dak is er aan weerskanten te laag voor, er liggen kelders onder met roostervloeren die niet geschikt zijn om op te rijden en het gebouw heeft geen vrije overspanning waardoor er spantondersteuning staan hetgeen de toegankelijkheid sterk beperkt. Dit gebouw is echter wel geschikt, en ook bedoeld, voor opslag van kleiner materiaal zoals bijvoorbeeld de voorraad plastic en netten die om de grasballen worden gewikkeld etc. Achter dit gebouw staat een kapschuur van 25 x 14, geheel beschikbaar voor het loonwerk.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de ondernemer ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de brief d.d. 2 juli 2018 van Verstoep met bijlagen (foto's en machine- en werktuigenlijst d.d. 20-07-2018), de opgave agrarische omzet van WEA



Accountants en Adviseurs van 3 september 2018 en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Vraagstelling / beoordeling

U vraagt onze commissie advies uit te brengen omtrent de aanvraag waarbij specifieke aandacht wordt gevraagd voor de beantwoording van een aantal zaken. Deze geven wij onderstaand puntsgewijs en cursief weer, waarna na elk punt onze beantwoording c.q. reactie volgt.

- 1. Is de huidige bedrijfsvoering van Loon- en verhuurbedrijf Zwijnenburg V.O.F. aan te merken als een agrarisch aanverwant bedrijf in de zin van het bestemmingsplan Middelblok?*

Ad 1.

Met de hierboven vermelde verdeling in het boekjaar 2016/2017 van circa 42% agrarisch (aanverwant) loonwerk en circa 58% niet-agrarisch (aanverwant) loonwerk, is onze commissie van mening dat de huidige bedrijfsvoering van Loon- en verhuurbedrijf Zwijnenburg V.O.F. niet is aan te merken als een agrarisch aanverwant bedrijf in de zin van het bestemmingsplan Middelblok.

- 2. Welke activiteiten vinden in de huidige bedrijfsvoering plaats en in welke omvang? Wat is de verhouding van de verschillende activiteiten?*

Ad 2.

Zie het antwoord ad 1.

- 3. Is een mogelijke toekomstige bedrijfsvoering van het Loon- en verhuurbedrijf Zwijnenburg V.O.F. aan te merken als een agrarisch aanverwant bedrijf in de zin van het bestemmingsplan Middelblok?*

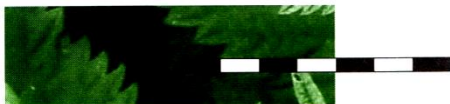
Ad 3.

De vennoten verwachten dat de verhouding agrarisch en agrarisch aanverwant / niet-agrarisch gaat verschuiven naar 30% / 70%. Deze verhouding verwachten zij omdat het agrarisch potentieel in het gebied daalt als gevolg van de natuurontwikkelingsplannen en doordat er thans makkelijker werk te krijgen is in de aantrekkende bouwwereld. De hiervoor vermelde verwachte verhouding blijft dan gelijk, te weten 30% agrarisch en agrarisch aanverwant loonwerk en 70% niet-agrarisch loonwerk.

- 4. De werkzaamheden in het kader van de agrarische bestemming in de directe omgeving zullen afnemen vanwege de beoogde natuurontwikkeling; hoe worden de mogelijkheden ingeschat ten aanzien van activiteiten voor gronden met de bestemming Natuur en Natuur met extensief agrarisch medegebruik (voorbereiding zijnde bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard). Wat is de verwachting hiervan voor de langere termijn?*

Ad 4.

Deze gronden brengen wel loonwerk met zich mee, maar agrarische grond wordt vaker gemaaid en gras van geoogst (gemiddeld circa 3 x per jaar) dan van natuurgrond



(doorgaans 1x per jaar). Doordat dergelijke grond minder of soms niet bemest wordt, groeit er ook minder gras. Daarnaast wordt dergelijk land ook doorgaans veel beweide met vee. Dus de hoeveelheid werk gaat op (langere) termijn afnemen.

5. *Wat zijn de uitbreidingswensen qua (soort) activiteiten, aard en omvang, en is dit, gelet op de afstoting van de activiteiten in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk?*

Ad 5.

Het ligt het meest voor de hand om de bestaande activiteiten in de Grond-, Weg- en Waterbouw en groenvoorziening uit te breiden. Dit werk is thans het gemakkelijkst beschikbaar. Gelet op het laten renderen van machines, gereedschappen en gebouwen waarin is en nog moet worden geïnvesteerd, is het noodzakelijk genoemde activiteiten uit te breiden wanneer het werk uit de agrarische bedrijfsvoering afneemt.

6. *Het gaat ook om een verhuurbedrijf (naamgeving), hetgeen inhoudt dat verhuur van materieel plaatsvindt. Wat is de omvang en het percentage verhuuractiviteiten in relatie tot de huidige werkzaamheden én de werkzaamheden die vallen onder het begrip agrarisch aanverwant bedrijf in de zin van het bestemmingsplan?*

Ad 6.

Zoals hiervoor onder 'Huidige bedrijfssituatie' is uiteengezet, vinden op het bedrijf geen verhuuractiviteiten plaats. Er worden uitsluitend bemande voertuigen (trekkers en kranen) in combinatie met bijbehorende machines naar andere bedrijven uitgezonden om daar werk te verrichten.

7. *Er is een inventarisatie van het bedrijfsmaterieel overgelegd. Graag hebben wij inzicht in het aantal en de omvang van de materialen die worden verhuurd.*

Ad 7.

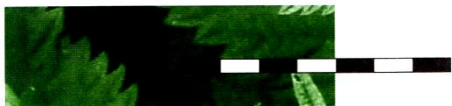
Zie onze reactie ad 6.

8. *Is de uitbreiding van het (agrarische) bouwvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw noodzakelijk voor de activiteiten die het loon- en verhuurbedrijf uitoefent in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de zin van het bestemmingsplan? Of gaat het meer om stallingsruimte voor te verhuren machines en materieel?*

Ad 8.

De uitbreiding van het (agrarische) bouwvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw is noodzakelijk voor de activiteiten die het loonbedrijf uitoefent in het kader van de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering.

9. *Is het mogelijk om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, benodigd voor de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de zin van het bestemmingsplan, te laten plaatsvinden in het bestaande agrarische bouwvlak? Zo nee, wat is de reden dat geen nieuwbouw kan plaatsvinden in het bestaande bouwvlak?*



Ad 9.

Het is niet mogelijk om de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, benodigd voor de agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de zin van het bestemmingsplan, te laten plaatsvinden in het bestaande agrarische bouwvlak. Redenen hiervoor zijn dat er dan onvoldoende ruimte is en dat het perceel te smal is voor de gewenste bebouwing. Zou deze binnen het bestaande bouwvlak worden gebouwd, dan resteert er geen adequate manoeuvreerruimte. Uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak is naar de mening van onze commissie derhalve de meest doelmatige optie.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

L.O. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris