

uw verzoek van: 5 september 2023
uw kenmerk: ---
ons kenmerk: 23 060 hk
betreft: advies uitbreiding bouwvlak/bouw tweede bedrijfswoning
aanvrager: A.S. de Boer B.V.
locatie: Valbrugweg 4-6 te 't Veld
adviesaanvraag ontvangen: 5 september 2023

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hollands Kroon

Woerden, 10 november 2023

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de uitbreiding van het bouwvlak en de bouw van een tweede bedrijfswoning op de locatie als hierboven vermeld.
Uw adviesaanvraag luidt: Beoordeel de noodzaak van zowel de uitbreiding van het bouwvlak als de bouw van een tweede bedrijfswoning.
Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 3 oktober 2023 en met de heer de aanvraag en de bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Uit de door uw college aan onze commissie verstrekte informatie en informatie op de website Ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat de locatie Valbrugweg 4-6 te 't Veld is gelegen binnen het bestemmingsplan "Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld" (vastgesteld 27-6-2013) van uw gemeente. Op deze locatie rust de bestemming "Agrarisch met waarden" en op een uitsnede van de bestemmingsplankaart is te zien dat er een "Bouwvlak" is ingetekend. Daarnaast is de functieaanduiding "Bedrijfswoning" opgenomen. Deze functieaanduiding heeft betrekking op twee bedrijfswoningen binnen het plangebied.

In de bestemmingsplanregels is opgenomen, dat de voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden bestemd zijn voor de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en voor bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. (artikel 3 lid 3.1 onder a. en b.)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven geldt dat onder voorwaarden gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij per bouwvlak voor slechts 1 agrarisch bedrijf mag worden gebouwd. (artikel 3 lid 3.2 onder a. sub 1 en 2)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven geldt, dat bedrijfswoningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 2 bedragen. (artikel 3 lid 3.2 onder c 1. en 2.)

In artikel 1 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de volgende ‘Begrippen’ als volgt nader omschreven:

- 9 agrarisch bedrijf: een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of veehouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie daarvan;
- 10. akkerbouw en tuinbouwbedrijf: een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;
- 15. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk bestemd is voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
- 22. bollenteelt: de teelt en vermeerdering van bloembollen in de volle grond;
- 37 grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering: een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.

Huidige situatie

Het bedrijf A.S. de Boer B.V. is een bedrijf met een aantal takken, zoals de teelt van vollegrondsgroenten en de verwerking daarvan (diverse koolsoorten), akkerbouw (pootaardappelen) en bloembollenteelt (tulpen). Daarnaast is op de locatie Valbrugweg 4-6 het agrarisch uitzendbureau Agrostar B.V. gevestigd. Deze activiteit is een onderdeel van het moederbedrijf. Ten dienste van medewerkers van beide bedrijven is in totaal voor 78 medewerkers huisvesting op de locatie gerealiseerd. Aan de Westerweg is een voormalige boerderij, met 2 bedrijfswoningen, in eigendom van het bedrijf.

De woning op het adres Valbrugweg 6a is op dit moment in gebruik als bedrijfswoning. In het kader van bedrijfsopvolging treden twee ondernemers uit en treden vijf ondernemers toe tot het bedrijf.

Van de vijf jonge ondernemers wonen er twee aan de Westerweg in de aldaar aanwezige bedrijfswoningen op ca. 1 km afstand.

De overige jonge ondernemers wonen op enige afstand van de hoofdvestiging.

Van de uittredende ondernemers woont er 1 in de burgerwoning Valbrugweg 1a en deze ondernemer is na uittreding niet langer beschikbaar om toezicht te houden. De andere uittredende ondernemer blijft in de bedrijfswoning Valbrugweg 6a wonen.

Op het oude adres Valbrugweg 4 was oorspronkelijk een bedrijfswoning aanwezig, maar deze is enkele jaren geleden vervangen door enkele gebouwen, waarin een kantoor is ondergebracht en ruimte is gerealiseerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Op het ‘Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager’ staat vermeld dat het bedrijf dit jaar beschikt over een oppervlakte van in totaal 293,2 hectare.

Van deze oppervlakte is 120 hectare eigendom, 51 hectare gepacht en 122,2 hectare los gehuurd land. Hiervan is 281,1 hectare bouwland, 0,66 hectare grasland, 5,2 hectare braakliggend land en de overige oppervlakte wordt gevormd door erf, paden en sloten.

De teelt van de producten – diverse koolsoorten, aardappelen en tulpen – wordt grootschalig aangepakt op dit volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf.

Naast de bedrijfswoning, de tijdelijke huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten en het kantoor van Agrostar beschikt het bedrijf aan de Valbrugweg over bewaarcellen, verwerkingsruimten, laaddocks en expeditie ruimten. Ook aan de Leijerpolderweg 6 in 't Veld heeft het bedrijf bewaarcellen en laaddocks. Het machinepark is deels ondergebracht op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. Ook in Middenmeer, Zijdewind, Heerhugowaard en elders in 't Veld worden ruimte gehuurd voor de opslag van producten en de berging van machines.

Reden voor de aanvraag / plan

Het bedrijf heeft grootse plannen op de locatie aan de Valbrugweg. Hiertoe is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld door Agrofoc B.V. Het gaat om verbouw en uitbreiding, zoals:

- de modernisering van, met name, de koolverwerking;
- het vervangen van koelruimten;
- het meer elektriciteit kunnen opwekken en deze opslaan in accu's en
- het opgeven van huurlocaties.

De redenen hiervoor zijn de volgende:

- de koolverwerking is opgezet in 2005; deze is inmiddels verouderd en niet optimaal veilig;
- de aanwezige koelruimten zijn sterk verouderd;
- in het kader van de energietransitie is eigen productie van stroom van belang;
- door het opheffen van huurlocaties zijn efficiëntere transportlijnen te realiseren en
- in het kader van toegenomen hygiëne-eisen zijn 'vuile' en 'schone' ruimten beter te scheiden.

Daarnaast bestaat de wens om een extra bedrijfswoning te realiseren binnen het bouwvlak in verband met het toezicht op de gevestigde arbeidsmigranten.

Gegevens

De gegevens van dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', het Bedrijfsontwikkelingsplan van Agrofoc B.V., de Gecombineerde Opgave 2023 en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

Door uw college is onze commissie gevraagd de noodzaak van zowel de uitbreiding van het bouwvlak als de bouw van een tweede bedrijfswoning te beoordelen

Ten aanzien van de bedrijfsbebouwing merkt onze commissie het volgende op.

Voor ons is duidelijk dat met de komst van een nieuwe generatie ondernemers en de toenemende, strengere eisen van de afnemers van de producten er een aantal zaken moeten worden aangepakt. Zo is de koolverwerking krap en laag, waarbij diverse verwerkingslijnen door elkaar heen lopen. Dit draagt het gevaar van ongevallen in zich, die volgens Joris de Boer ook wel aan de orde zijn.

Door uitbreiding van de gebouwen en in het verlengde hiervan de aanpassing van de interne logistieke stromen worden voorwaarden gecreëerd voor een veilige en hygiënische werkomgeving en kan de bedrijfsvoering worden geoptimaliseerd.

De voornemens om het aantal huurlocaties voor de opslag van producten te beperken, is begrijpelijk. Er moet letterlijk oog zijn voor kwaliteit en hygiëne en dat kan het beste geschieden als het toezicht op één plaats is geconcentreerd.

Daarnaast zijn de (deels) sterk verouderde koelcellen dringend aan vervanging toe. Ook is een deel van de bestaande bebouwing duidelijk gedateerd.

Voor het waarmaken van de energietransitie en het in standhouden van de relatie met de afnemers van de producten zijn de voorziene, gefaseerd uit te voeren investeringen, logisch, begrijpelijk en noodzakelijk.

Hiervoor is de uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk.

Ten aanzien van het realiseren van een tweede bedrijfswoning ligt dit naar de mening van onze commissie anders.

Een bedrijfswoning (zie de omschrijving van het begrip in het bestemmingsplan) is bedoeld voor degene, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. De voorziene bewoner van deze woning (i.c. Joris de Boer) noemt het sociaal aantrekkelijk om op het bedrijf te wonen. Onze commissie acht dit geen valide argument als het om 'noodzaak' zou moeten gaan.

In de 24-uurs-economie is het usance dat b.v. het laden en lossen in veel branches ook 's nachts plaatsvindt. Om daarop controle te houden zijn voldoende technische hulpmiddelen voorhanden.

Voor het houden van toezicht op arbeidsmigranten is reeds één bedrijfswoning aanwezig, te weten de locatie Valbrugweg 6a. Deze is (nog) bewoond door één van de uittredende ondernemers. Het is aan de ondernemers om te bepalen wie deze bedrijfswoning zal gaan bewonen en voor wie het, gezien vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is om daar te wonen. Twee van de toetredende jonge ondernemers wonen overigens op relatief korte afstand van het bedrijf aan de Westerweg.

Aangezien het gaat om toezicht op een flink aantal arbeidsmigranten ligt het meer voor de hand om één of meerdere personen van de 78 medewerkers verantwoordelijk te maken voor dit toezicht, waardoor persoonlijk toezicht door ondernemers grotendeels overbodig kan worden. Volgens uw Beleidsregels Logiesfuncties arbeidsmigranten (d.d. januari 2023) dient volgens artikel 4 en 5 een beheerder ter plaatse aanwezig te zijn; dit hoeft naar onze mening dan niet de ondernemer te zijn.

Hoewel een tweede bedrijfswoning planologisch nog op de kaart staat, Valbrugweg 4, is deze inmiddels vervangen door andere woonbebouwing en feitelijk niet meer realiseerbaar. Al met al ziet onze commissie onvoldoende redenen om de noodzaak van een tweede bedrijfswoning te verdedigen.

Conclusie / advies

Gelet op het bovenstaande is onze commissie samenvattend van mening dat de uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is voor efficiëntere, veiligere en hygiënischer bedrijfsvoering, maar voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bestaan onvoldoende argumenten om de noodzaak daarvan te onderbouwen.

Ons advies luidt dan ook: positief ten aanzien van de uitbreiden van het bouwvlak en negatief ten aanzien van de tweede bedrijfswoning.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie

Namens deze, _____