

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uw kenmerk
E-mail, M. Seelen

Ons nummer
BA 9080

Datum
27 augustus 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 20 juli 2015, inzake het verzoek van mevrouw J. Nooijen, Zeelandsedijk 1 te Volkel, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met mevrouw J. Nooijen, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen. Mevrouw J. Nooijen exploiteert in samenwerking met haar echtgenoot R. Verbakel een tuinbouwbedrijf. Dit bedrijf is sinds de opstart een 15-tal jaren geleden gevestigd aan het Voor-Oventje 33 te Zeeland, welke bedrijfslocatie het ouderlijk agrarisch bedrijf van mevrouw J. Nooijen betreft.

Aan het Voor-Oventje is op een vestigingskavel van 2½ ha bebouwing aanwezig in de vorm van een recent ter vervanging gebouwde bedrijfswoning met bijbehorende karakteristieke landbouwschuur, een in 2003 gebouwde loods van 30 x 50 meter en van oudsher aanwezige bebouwing in de vorm van voormalige ligboxenstal en veldschuur. Het geheel is voorzien van een ruime erfverharding en logistiek ontsloten op de Boekelsedijk. In de loods zijn koelcellen gebouwd, vindt fustopslag en opslag van andere bedrijfsbenodigdheden plaats, vindt productverwerking plaats en is een kantine met sanitair aanwezig.

Bij het bedrijf is dit jaar 263 ha cultuurgrond in gebruik, waarvan op enkele tientallen hectares een dubbelteelt plaatsvindt. Globaal bestaat het teeltplan uit circa 80 ha sla, 60 ha wortelen, 30 ha Chinese kool, 40 ha bleekselderij, 7 ha broccoli, 15 ha aardappelen, 7 ha bloemkool, 8 ha venkel, 6 ha tuinbonen, 5 ha kersenteelt en enkele percelen met gras/maïs mede in verband met planning en teelttroulatie. De teelten worden hoofdzakelijk uitgevoerd op basis van afspraken in hoofdlijnen met afnemers in de vorm van grootwinkelketens en handelshuizen, waarbij de prijsfluctuaties in belangrijke mate voor rekening van de teler zijn. J. Nooijen lichtte toe dat zoveel mogelijk wordt ingespeeld op de wensen van de afnemers in de zin dat gestuurd wordt op de vereiste productkwaliteiten, randvoorwaarden bij de teelt, teeltregistratie en leveringscondities zoals de gewenste verpakking. Anderzijds wordt gestuurd op de kostprijs van het product door efficiënte werkmethoden en forse investeringen in mechanisatie.

Betrokkenen hebben de locatie Zeelandsedijk 1 te Volkel onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van de benodigde vergunningen aangekocht. Dit betreft een bedrijfskavel van 6½ ha waarop de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig is. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. De planvorming gaat uit van de bouw van een verwerkingsloods van circa 5000 m², aangebouwde kantoorruimten en laadlocs, en een boerderijpand voor de huisvesting van arbeiders.

In de toekomstige bedrijfsopzet zal de Zeelandsedijk 1 te Volkel de centrale locatie voor de verwerking van groenten worden en zal de nieuwbouwloods vooral hiervoor worden ingericht. In de loods zullen functies zoals koelcellen, een verwerkingsruimte, de opslag van grote hoeveelheden van een diversiteit aan fust en een expeditieruimte worden ondergebracht. De locatie aan het Voor-Oventje 33 zal worden gebruikt voor de kersenteelt en zal een ondersteunende rol hebben voor de stalling van landbouw-werktuigen ten behoeve van de algehele bedrijfsvoering. Aangezien de beide locaties circa 1 km van elkaar liggen is de onderlinge afstand erg beperkt.

Verzoek

Het verzoek omvat de huisvesting van 40 arbeiders in de te bouwen woonboerderij van circa 2000 m³. Het pand zal daartoe worden ingedeeld in vijf eenheden, elk voor acht arbeidsmigranten. Elke unit kent een bovenverdieping met 4 slaapkamers en een benedenverdieping met keuken, woonkamer en berging. In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het een gedeelte van de woonboerderij ter grootte van maximaal 750 m³ kan worden aangemerkt als bedrijfswoning en het overige gedeelte voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook zal het bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om de gehele woonboerderij te gebruiken voor de huisvesting van maximaal 40 arbeidsmigranten. J. Nooijen lichtte toe dat naar verwachting één unit zal worden gebruikt voor de huisvesting van een beheerder/toezichthouder die medeverantwoordelijk is voor het algehele toezicht op de bedrijfslocatie ook buiten de gebruikelijke werktijden.

J. Nooijen lichtte toe dat de medewerkers rechtstreeks bij het bedrijf in dienst zijn, waarbij het aantal medewerkers sterk afhankelijk is van het seizoen. Dit aantal kan fluctueren van een zeventigtal personen ten tijde van de piek tot enkele tientallen medewerkers in de winterperiode. Het grote merendeel van de werkzaamheden hangt samen met de oogst van de gewassen en het afzet klaar maken ervan. Deze oogstwerkzaamheden starten in de eerste helft van mei en lopen door tot medio december. In mei kan worden uitgegaan van een arbeidsbehoefte die vrij snel oploopt tot circa een zeventigtal personen en die tot medio december grosso modo op dat niveau blijft. In de periode medio december tot medio mei zijn globaal genomen een 20-tal medewerkers op het bedrijf werkzaam, welk aantal enigszins varieert afhankelijk van de werkzaamheden. De werkzaamheden betreffen eerst het inpakken van de bewaarkoop en betreffen in het vroege voorjaar voor de voorbereidende werkzaamheden voor het nieuwe seizoen en het planten van de eerste gewassen.

In de huidige bedrijfsvoering worden de arbeidsmigranten hoofdzakelijk gehuisvest in gehuurde woonhuizen. J. Nooijen lichtte toe dat de huisvesting op de bedrijfslocatie aan de Zeelandsedijk 1 een aantal voordelen met zich mee brengt. Zo kan in die opzet beter en eenvoudiger toezicht worden uitgeoefend en kan door de huisvesting in eigen beheer tot een kostenbesparing worden gekomen. Bij huisvesting op de bedrijfslocatie vervallen de kosten en de effort van het vervoer van de woning naar de bedrijfslocatie. Ook komt de huisvesting op de bedrijfslocatie, in het geval dit aan de orde is, de flexibiliteit van de bedrijfsvoering ten goede, teneinde afnemers zo spoedig mogelijk te kunnen voorzien van de gewenste bestelling.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het voorliggende verzoek omvat de realisatie van een logiesgebouw bij een agrarisch bedrijf.

Het tuinbouwbedrijf heeft een sterk seizoensafhankelijke arbeidsfilm, waarbij met name ten tijde van de oogstwerkzaamheden de arbeidsbehoefte relatief hoog is. De Adviescommissie constateert dat met het te huisvesten aantal medewerkers van 40 personen gedurende circa zeven maanden het logiesverblijf volledig in gebruik zal zijn voor de huisvesting van medewerkers. In die periode zijn bij het bedrijf een aantal tientallen medewerkers meer werkzaam dan er aan de Zeelandsedijk 1 gehuisvest kunnen worden.

In de winterperiode en in het vroege voorjaar zal het logiesverblijf voor circa de helft in gebruik zijn voor medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn.

Resumerend concludeert de Adviescommissie dat de huisvestingsgelegenheid het merendeel van het jaar volledig in gebruik zal zijn voor het eigen bedrijf en gedurende de overige periode substantieel in gebruik zal zijn voor het eigen bedrijf. Het aantal te huisvesten medewerkers van 40 personen betreft een aantal dat past bij de aard en omvang van dit agrarisch bedrijf.

Daarnaast merkt de Adviescommissie op dat aan de Zeelandsedijk 1 nieuwbouw van een verwerkingsloods voor groenten plaats zal vinden, hetgeen de continuïteit van de bedrijfsvoering op langere termijn ten goede zal komen. Hierdoor zal de verwerkingscapaciteit ten opzichte van de huidige bedrijfsopzet redelijkerwijs toenemen, in samenhang waarmee redelijkerwijs kan worden verwacht dat het areaal groenteteelt van het bedrijf de komende jaren geleidelijk aan zal toenemen. Derhalve moet er voor de komende jaren rekening mee worden gehouden dat de arbeidsbehoefte van de bedrijfsvoering als geheel een stijgende lijn zal vertonen.

De huisvesting aan de Zeelandsedijk 1 zal vanuit optiek van bedrijfsvoering een aantal voordelen met zich mee brengen, welke met name een bedrijfseconomisch karakter hebben. In die zin is de huisvesting op de bedrijfslocatie noodzakelijk in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris