

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Peel en Maas
T.a.v. mw. D. Boer (Omgevingsontwikkeling)
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Uw kenmerk
e-mail, D. Boer

Ons nummer
OPR 035

Datum
21 december 2017

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 21 november 2017, inzake het verzoek van de heer R. Teeuwen, Ontginningsweg 17 te Grashoek over de locatie Venweg 8/8a, delen wij u het volgende mede.

Op 18 november 2017 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocaties aan Ontginningsweg 17 en de Venweg 8/8a te Grashoek bezocht. Op basis van met de heer R. Teeuwen gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer R. Teeuwen (13 december 1966) exploiteerde oorspronkelijk vanuit de ouderlijke locatie aan de Venweg 7 te Grashoek een paprikakwekerij. Later werd samen met een collega op in totaal 8 ha glas paprika's geteeld. In 2007 is de bedrijfsvoering aan de Venweg 7 omgeschakeld naar de teelt van boomkwekerijgewassen. In 2010 is de operationele bedrijfsvoering overgedragen aan een samenwerkingsverband (Themaplant BV) tussen Boomkwekerij Sneijers en de heer L. Evers, de toenmalige bedrijfsleider. R. Teeuwen is eigenaar gebleven van het onroerend goed en verhuurt dit aan Themaplant BV. Aan de Venweg 7 is 4 ha glasopstand aanwezig. De bedrijfsvoering van Themaplant BV is gericht op de grootschalige opkweek van bodembedekkers voor grote marktpartijen. Aan de Venweg 7 vindt de afkweek plaats. Op twee kleinere locaties aan de Eemsestraat te Panningen vindt de productie van stekgoed en de opkweek ervan plaats.

In 2010 heeft R. Teeuwen de bedrijfslocatie aan de Ontginningsweg 17 te Grashoek aangekocht. Op deze locatie woont hij sindsdien en exploiteert hij onder de naam Klimplant BV een bedrijf dat is gespecialiseerd in de productie van hagen. Dit betreft hoofdzakelijk de teelt van Hedera, aangevuld met enige teelt van Euonymus. De teelt betreft de productie van stekgoed, de opkweek ervan en de afkweek tot leverbaar product, hetgeen resulteert in een doorlooptijd van circa 2 jaar.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



De gebroeders Paul en Rob Sneijers exploiteren in Beek en Donk onder de naam Boomkwekerij Sneijers een kwekerijbedrijf annex handelskwekerij. Dit bedrijf beschikt over eigen cultivars Euonymus en kent een belangrijke focus op de in- en verkoop van boomkwekerijgewassen. In die zin worden ook door Themaplant en Klimplant geteelde producten vermarkt.

Plan

R. Teeuwen beschikt aan de Venweg 8/8A te Grashoek over een bedrijfslocatie waar twee bedrijfs-woningen en enige kleinschalige bebouwing aanwezig is. Er is geen actieve agrarische bedrijfsvoering aanwezig.

Het geheel betreft planologisch één bouwvlak. R. Teeuwen heeft een jaar of 6/7 geleden de woning Venweg 8 c.a. gekocht met circa 2½ ha. Destijds is een vergunning voor een tuinbouwkas van ½ ha aangevraagd die niet is gerealiseerd. Afgelopen voorjaar heeft hij de woning 8A c.a. aangekocht met circa 1½ ha. De woning zelf staat op naam van zijn zoon, Rik Teeuwen (21 jaar).

Het plan gaat uit van de vestiging van een gespecialiseerd stekbedrijf aan de Venweg 8 te Grashoek. Deze bedrijfsvoering zal onder de verantwoordelijkheid van R. Teeuwen worden opgestart.

De motivering voor de nieuwbouw is enerzijds gelegen in de wens om te komen tot capaciteitsuitbreiding, en is anderzijds gebaseerd op de wens om een efficiëncyslag te maken.

In de huidige bedrijfsopzet produceert elk van de drie genoemde bedrijven stek in eigen beheer, waarbij Themaplant, zoals aangegeven, daartoe gebruik maakt van twee kleinere en oudere kassen.

R. Teeuwen lichtte toe dat de specialisatie aan de Venweg 8 op de productie van stekgoed het mogelijk maakt om kostprijsvoordelen te behalen en om de kwaliteit van het product beter te borgen. Bij nieuwbouw kan de te bouwen kas optimaal worden ingericht. Zo kan de klimaatbeheersing worden geoptimaliseerd door voorzieningen zoals dakberegening, nevelinstallatie, planttemperatuurmeters en andere sensoren, en moderne regelapparatuur waarmee de dakramen kunnen worden aangestuurd en waarmee veel nauwkeuriger het binnenklimaat kan worden gereguleerd.

Ook de interne bedrijfslogistiek kan op een aantal punten worden geoptimaliseerd. Zo kan het opladen en uitzetten van de planten worden geautomatiseerd, en kan het intern transport zoveel mogelijk worden geautomatiseerd.

Tussen de drie genoemde partners is een intentie-overeenkomst afgesloten die inhoudt dat Boomkwekerij Sneijers en Themaplant hun stekmateriaal in de toekomst inkopen bij R. Teeuwen.

Daarnaast is er voor R. Teeuwen de mogelijkheid om een gedeelte van de stekproductie over te nemen van een bedrijf dat haar bedrijfsvoering binnenkort zal beëindigen (Mobilane in Leersum). Vanuit Klimplant BV bestaan er handelscontacten met dit bedrijf.

In eerste instantie werd uitgegaan van de ontwikkeling van het bedrijf aan de Venweg 8 in twee fasen, te weten de bouw van een kas van 1½ ha later gevolgd door de uitbreiding met 1 ha. R. Teeuwen lichtte toe dat de huidige marktontwikkelingen zodanig zijn dat wordt uitgegaan van het in één keer bouwen van 2½ ha kas en het opstarten van de stekproductie hierin.

In het bedrijfsplan wordt uitgegaan van de productie van circa 6½ miljoen stekplanten, te weten 1½ direct als stek uit te leveren planten, 3½ miljoen planten die beworteld en in P9-pot worden uitgeleverd en 1½ miljoen planten die in stekpluggen worden beworteld en vanuit de stektrays worden afgeleverd. De productie zal primair gericht zijn op Hedera en Euonymus.

De stekproductie loopt van circa begin februari tot medio oktober, waarbij de productiepiek in de zomermaanden is gelegen. Voor de winterperiode vindt een oriëntatie plaats op de benutting van het bedrijf voor de productie van stekgoed voor zachtfruit. In de uitwerking van de arbeidsbehoefte en de begroting is deze extra benutting vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Op basis van een rekenkundige extrapolatie van de arbeidsbehoefte van de huidige stekactiviteiten wordt de arbeidsbehoefte doorgerekend op 13.474 uur aan vast personeel, 22.000 uur aan tijdelijk personeel en 3.467 uur aan scholieren. Enerzijds zal in de nieuwe bedrijfsopzet efficiënter kunnen worden gewerkt,

anderzijds zal bij de productie van stek voor zachtfruit de arbeidsbehoefte toenemen.

R. Teeuwen lichtte toe dat bij een verschuiving in de productie van de aflevering in pot (P9) naar de aflevering in stektrays grotere aantallen planten kunnen worden geleverd.

Bedrijfswoningen

Op het agrarisch bouwvlak aan de Venweg 8/8a zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De woning 8A is voorzien van de aanduiding plattelandswoning.

De heer R. Teeuwen heeft in januari 2017 een verzoek ingediend voor het slopen van de bedrijfswoning Venweg 8A, en het verplaatsen en elders herbouwen van deze woning als burgerwoning. Uw gemeente heeft aangegeven hierin mee te willen denken maar dat de door R. Teeuwen voorgestelde locatie niet geschikt is voor de herbouw van een burgerwoning. Daarop heeft R. Teeuwen aangegeven de tweede bedrijfswoning Venweg 8A als bedrijfswoning te willen handhaven.

R. Teeuwen lichtte toe dat de bedrijfswoning Venweg 8 (al dan niet na nieuwbouw) gebruikt zal worden voor de huisvesting van medewerkers. Voor de Venweg 8A geeft hij aan dat deze woning hetzij als bedrijfswoning hetzij voor burgerbewoning kan worden gebruikt.

In eerste instantie ging R. Teeuwen er vanuit dat de woning Venweg 8A gesloopt diende te worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van de kas. Bij latere intekening bleek een kas van 2½ ha realiseerbaar met behoud van de huidige beide bedrijfswoningen.

Uw gemeente heeft aangegeven dat bij wijziging van het bestemmingsplan het handhaven van 2 bedrijfswoningen geen vanzelfsprekendheid is maar dat nut en noodzaak dienen te worden afgewogen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende bouwplan betreft de ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf aan de Venweg 8/8a. Uw gemeente legt de vragen voor:

- Of sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf
- Of het bedrijf onafhankelijk kan bestaan ten opzichte van het bedrijf aan de overzijde van de Venweg (nr .7)
- Of het, gezien de omvang van de nieuwbouw, gerechtvaardigd is om bij het bedrijf twee bedrijfswoningen planologisch mogelijk te maken.

Volwaardig bedrijf

In het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas wordt onder artikel 1.155 een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als *“een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud en het voortbestaan ook op lange termijn in voldoende mate is verzekerd. Daaronder wordt verstaan een bedrijfseconomische en milieuhygiënische en -technische verantwoorde bedrijfsvoering. Een agrarisch bedrijf is volwaardig als het samenstel van de economische waarde van de agrarische productie tenminste 70 NGE betreft.”*

De Adviescommissie merkt op dat over de afgelopen decennia steeds meer een specialisatie heeft plaatsgevonden waarbij de productie van uitgangsmateriaal niet langer plaatsvindt als onderdeel van het productiebedrijf, maar waarbij deze productie van uitgangsmateriaal wordt overgenomen door hierin gespecialiseerde bedrijven. In die zin past de ontvlechting en specialisatie die middels dit bouwplan wordt voorgesteld in deze ontwikkeling.

In de voorgestelde bedrijfsopzet zal aan de Venweg 8 een stekbedrijf worden opgestart op basis van een nieuwbouwkas van 2½ ha. De exacte bedrijfsvoering in de zin van welke planten worden gestekt, het eindproduct (kale stek, stekplug of opgepot), de afzetkanalen en andere aspecten van bedrijfsvoering zullen in de loop der jaren onder invloed van marktontwikkelingen en ondernemerskeuzes aan wijziging onderhevig zijn. Deze variabelen nemen niet weg dat een stekbedrijf met een dergelijke omvang, ook bij

wijzigingen in de bedrijfsvoering, een arbeidsbehoefte heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en dat van een dergelijk bedrijf het behoud en het voortbestaan op langere termijn in voldoende mate is verzekerd. Derhalve is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Onafhankelijk bedrijf

R. Teeuwen heeft de aan de overzijde van de weg gelegen bedrijfslocatie Venweg 7 in eigendom. Deze locatie wordt verhuurd aan Thema Plant BV (Sneijders en Evers). In die zin heeft R. Teeuwen geen directe zeggenschap over de operationele bedrijfsvoering aan de Venweg 7, wel zal in de handel en de afstemming van de productie worden samengewerkt met dit bedrijf.

Vanuit langere termijnperspectief heeft R. Teeuwen de volledige zeggenschap over de locatie Venweg 7. Hij bepaalt of hij de bedrijfsvoering op deze locatie voor eigen rekening en risico exploiteert, dan wel of dat de bedrijfslocatie wordt verhuurd en aan wie deze wordt verhuurd.

Feitelijk beschikt R. Teeuwen over twee bedrijfslocaties die in de directe nabijheid van elkaar zijn gelegen. Daarnaast zal een beperkt gedeelte van het aan de Venweg 8 geproduceerde stekmateriaal worden afgezet naar de Venweg 7, hetgeen in dit geval kan zonder transport per vrachtauto.

Voor de beoordeling of aan de Venweg 8 sprake is van een bedrijf dat zelfstandig en onafhankelijk van de Venweg 7 kan functioneren acht de Adviescommissie het primair van belang of het bedrijf aan de Venweg 8 technisch, bedrijfsorganisatorisch en operationeel kan functioneren zonder afhankelijk te zijn van de bedrijfslocatie Venweg 7.

In dat kader constateert de Adviescommissie dat het op te starten bedrijf aan de Venweg 8 zal beschikken over alle benodigde voorzieningen (kas, loods, bedrijfsinventaris, watersysteem en water opslag) om de bedrijfsvoering zelfstandig uit te kunnen oefenen. De samenwerking met de bedrijfsvoering aan de Venweg 7 betreft met name de afname van stekgoed door Themaplant en de afstemming van de productie op de vraag van Themaplant. Een dergelijke samenwerking en afstemming is niet ongebruikelijk tussen bedrijven en doet niet af aan het zelfstandig functioneren van de diverse betrokken locaties. De Adviescommissie is van mening dat aan de Venweg 8 sprake zal zijn van bedrijfsvoering die onafhankelijk kan bestaan van het bedrijf aan de Venweg 7.

Bedrijfswoningen

In de huidige situatie zijn planologisch twee bedrijfswoningen toegestaan, waarbij de woning Venweg 8A is voorzien van de aanduiding plattelandswoning en derhalve ook bewoond mag worden door een burger. De vraag ligt voor hoe om te gaan met de huidige twee bedrijfswoningen in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan.

Noodzaak tweede bedrijfswoning

In het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas wordt een plattelandswoning omschreven als *“een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf die door een derde bewoond mag worden en die wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting”*.

Een bedrijfswoning wordt omschreven als *“een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is”*.

De Agrarische Adviescommissie merkt op dat er een onderscheid gemaakt moet worden in de gradatie van de noodzaak van een bedrijfswoning.

In de begripsbepaling van bedrijfswoning is de term noodzaak opgenomen. Deze noodzaak op grond van de begripsbepaling houdt, ook gelet op de jurisprudentie dienaangaande, niet in dat een bedrijfswoning enkel is toegestaan indien het betrokken agrarisch bedrijf zonder een dergelijke woning redelijkerwijs niet kan worden geëxploiteerd.

Van belang is of er vanuit optiek van bedrijfsvoering een redelijk belang is om op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn. Derhalve is maatgevend of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeist dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

Bij de beoordeling van de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning geldt een aanmerkelijk zwaarder noodzaakcriterium. Bij deze beoordeling is de vraag aan de orde of de bedrijfsvoering, mede door technische oplossingen en aanpassingen van ondernemerszijde, redelijkerwijs zou kunnen functioneren zonder dat een tweede bedrijfswoning aanwezig is. Ter beoordeling is of dermate sprake is van niet planbare spoedeisende werkzaamheden, dat de uitvoering en continuïteit van de bedrijfsvoering in gevaar komt indien niet een tweede bedrijfswoning op de bedrijfslocatie beschikbaar is. Dit criterium gaat veel verder dan het begrip reëel belang.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten constateert de Adviescommissie dat de toekomstige bedrijfsvoering aan de Venweg 8 in hoge mate zal worden ondersteund door meetapparatuur en sensoren die gekoppeld zijn aan een geautomatiseerde aansturing van de apparatuur. Normaliter kan met reguliere gewascontroles worden volstaan en zullen storingen slechts sporadisch aan de orde zijn. Bij het optreden van storingen kan op diverse wijzen een alarmering plaatsvinden van desgewenst meerdere personen, die vervolgens actie kunnen ondernemen. Een dergelijke alarmering is overigens ook noodzakelijk om de bewoner van de eerste bedrijfswoning (buiten de gebruikelijke werktijden) op de hoogte te brengen van eventuele technische storingen.

Samenvattend is de Adviescommissie van oordeel dat de harde noodzaak voor een tweede bedrijfswoning ontbreekt.

Gebruik twee bedrijfswoningen

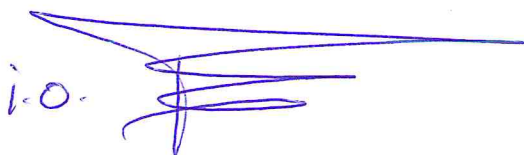
In het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas zijn voor de Venweg 8/8A twee bedrijfswoningen positief bestemd. Uitgaande van de bestemming als bedrijfswoning dienen deze woningen, voor zover niet middels de aanduiding plattelandswoning ook burgerbewoning is toegestaan, gebruikt te worden ten dienste van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf. Op grond van de begripsbepaling van bedrijfswoning en het hierin opgenomen noodzaakcriterium, dient voor deze bedrijfswoningen een reëel belang aanwezig te zijn om deze woningen te gebruiken voor de huisvesting van personen die in het ter plaatse gevestigde bedrijf werkzaam zullen zijn.

Ten aanzien van het gebruik van de beide bedrijfswoningen constateert de Adviescommissie dat het te vestigen bedrijf een zodanig forse arbeidsbezetting zal kennen dat in beginsel het gebruik van de beide bedrijfswoningen ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf mogelijk zal zijn. De bedrijfsvoering aan de Venweg 8 zal gericht zijn op de teelt van planten onder gecontroleerde omstandigheden hetgeen dagelijks aandacht behoeft, en waarbij de teelt van stekgoed geldt als een teelt die bovengemiddeld aandacht en bijsturing behoeft. De Adviescommissie is van mening dat voor beide bedrijfswoningen geldt dat een reëel belang kan worden gemotiveerd om deze bedrijfswoningen te gebruiken voor personen die verbonden zijn met het aan de Venweg 8 gevestigde bedrijf.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H. Gerlings
secretaris