

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden

BTW

Bankrekening

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 14 augustus 2017
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 17 063 ar
betreft: tussenuitspraak ABrs RvS inzake bouw bedrijfswoning
aangaande: ██████████ Holding B.V en anderen
locaties: diverse percelen van ██████████ Holding B.V en anderen
adviesaanvraag ontvangen: 14 augustus 2017

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Alphen aan den Rijn

Woerden, 29 september 2017

Geacht college,

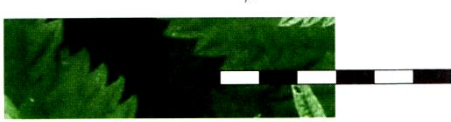
Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 augustus 2017 inzake het beroep van Wansinck Holding B.V. en anderen, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

Uw verzoek betreft een uitspraak van de hiervoor vermelde rechterlijke instantie op een beroep dat is ingesteld door ██████████ Holding B.V., gevestigd aan de Burgemeester Ten Heuvelhofweg 35 te Hazerswoude-Dorp en ██████████ B.V., gevestigd aan de Kooiweg 32 te Boskoop, beide gezamenlijk handelend onder de naam VOF Bent, gevestigd aan de Noordpolder 21 te Benthuisen, hierna te noemen ██████████ Holding B.V. en anderen, tegen het besluit van de raad van uw gemeente tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied – 1^e herziening'. Met dit besluit heeft uw raad, volgens overweging 3.3 van de rechter, de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' laten vervallen op basis waarvan een eerste bedrijfswoning gebouwd zou hebben kunnen worden. In casu betreft het de wens van ██████████ Holding B.V. en anderen de mogelijkheid te behouden tot de bouw van een (eerste) bedrijfswoning op percelen van hun bedrijven waar deze nog niet aanwezig zijn.

Met het oog op de overwegingen 3.3 en 4., weergegeven in de uitspraak van de rechter, verzoekt uw college onze commissie te adviseren over de vraag of een bedrijfswoning op percelen van ██████████ Holding B.V. en anderen niet noodzakelijk is en de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel terecht is geschrapt.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben op 21 augustus 2017 met ██████████ ██████████, ter plaatse van de hoofdvesting van ██████████ Holding B.V. aan de Burgemeester Ten Heuvelhofweg 35 te Hazerswoude-Dorp, de bedrijfssituatie en de tussenuitspraak van



de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State besproken. [REDACTED] gaf aan tijdens het gesprek mede namens [REDACTED] B.V. te spreken. Dezelfde leden van onze commissie hebben overigens op 17 september 2017 met [REDACTED], vertegenwoordiger van [REDACTED] B.V., over dezelfde materie gesproken.

Aangezien niet sprake is van een concrete aanvraag voor een of meer eerste bedrijfswoningen, is een bezoek van alle daarvoor in aanmerking komende locaties van de respectieve bedrijven achterwege gebleven.

Bestemmingsplan

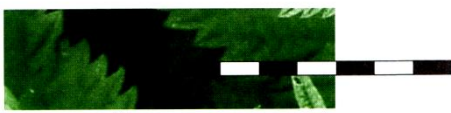
Aan de orde is de geschrapte mogelijkheid tot het kunnen bouwen van een eerste bedrijfswoning. In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied', vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Rijnwoude was daartoe de volgende bepaling opgenomen.

'3.7.2 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde een 1^e agrarische bedrijfswoning toe te staan bij volwaardig agrarische bedrijven, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging wordt slecht toegepast indien een doelmatige bedrijfsvoering, mede gelet op de aard, inrichting en de omvang van het betrokken bedrijf, de vestiging van ten minste één volwaardige arbeidskracht in een woning op de bedrijfsground duurzaam noodzakelijk maakt;
- c. de bedrijfswoning dient bestemd te zijn voor de huisvesting van degene die met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en daadwerkelijk als volwaardige arbeidskracht als bedoeld onder 1 op het betrokken bedrijf werkzaam is;
- d. binnen het bedrijf mag nog geen bedrijfswoning aanwezig zijn;
- e. het netto aaneengesloten bedrijfsoppervlak dient minimaal 2 ha te bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is de bouw van een 1^e agrarische bedrijfswoning tevens toegestaan bij bedrijven met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van 2 ha mits de afzonderlijke percelen elk ten minste 1 ha bedragen;
- g. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- i. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- j. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige;
- k. voor het overige zijn de bepaling ten aanzien van de bedrijfswoning uit dit lid van overeenkomstige toepassing.'

Bij besluit van 13 oktober 2016 van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied – 1^e herziening' werd de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 geschrapt.



Beoordeling

Ontwikkelingen

In de agrarische sector als geheel zijn de omstandigheden in de afgelopen jaren sterk veranderd. Was vroeger, tot circa 30 jaar geleden, doorlopende controle op technische installaties op kwekerijen, met name in gestookte teelten, dag en nacht noodzakelijk, inmiddels zijn we terecht gekomen in een tijd waarin computergestuurde processen, sensoren, camera's en drone's veel toezichthoudend werk overbodig maken. Te verwachten is dat deze mogelijkheden alleen maar groter zullen worden.

Ter illustratie: bij de ontvangen stukken betreffende ██████████ Holding B.V. is een rapport gevoegd van adviesbureau Clevin, gedateerd 5 augustus 2010, dat is 7 jaar geleden. Een half jaar eerder is de eerste iPad aan het publiek getoond, een hulpmiddel dat een destijds onvoorstelbare invloed heeft gehad op het maatschappelijk leven.

Dit soort ontwikkelingen gaan razendsnel door en hebben het fenomeen 'toezicht' in enkele jaren compleet veranderd. In het sierteeltgebied Boskoop, waar ook (nachtvorst)gevoelige soorten geteeld worden is dit niet anders. De mogelijkheden om sierteeltbedrijven op afstand te besturen en te bewaken zijn oneindig veel groter geworden dan tien jaar geleden gedacht werd.

Noodzakelijkheidsargumenten

De argumenten voor het nodig hebben van een bedrijfswoning zijn ook bij het bezoek aan ██████████ aan de orde gekomen: diefstal, buiten 'normale' werktijden spuiten, nachtelijk laden en lossen, nachtvorstbestrijding, etc.

Het werken met een wijzigingsbevoegdheid vraagt om een lijstje met voorwaarden waaraan een bedrijf moet voldoen om een woning *noodzakelijk* te maken. Het woord 'noodzakelijk' impliceert dat 'het zonder woning niet kan'.

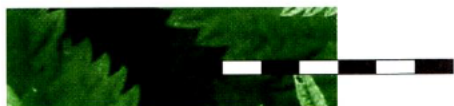
De vraag of een bedrijfswoning noodzakelijk is, kan ook anders geïnterpreteerd worden: is het wonen van een teeltverantwoordelijke op korte afstand van een bedrijf(sdeel) wenselijk of noodzakelijk, met andere woorden: moet de mogelijkheid bestaan om bij calamiteiten snel in te grijpen of aanwezig te zijn en moet een woning dan per se op het bouwvlak van het bedrijf staan.

Deze vraag is gerechtvaardigd, omdat bij ingrijpen de verantwoordelijke niet overal tegelijk kan zijn. Als hij, zoals ██████████ betoogt, 20 pompen moet bedienen bij nachtvorst, nog afgezien van de vraag of dat niet technisch comfortabeler opgelost kan worden door middel van afstandsbedieningen, zal hij deze pompen in volgorde moeten afwerken en sowieso 'onderweg' zijn. Of de woning dan op het (grote) bedrijf staan of op, bij wijze van spreken, 10 minuten afstand, maakt geen verschil. Het dicht in de buurt wonen is dan voldoende.

Een dergelijk argument geldt ook voor het spuiten en ontvangen van vrachtauto's buiten 'normale werktijden'. De maatschappij is in een aantal jaren tijd veranderd in een 24-uurs economie, waar we zelf ook gebruik van maken. Zo sluit bijvoorbeeld de supermarkt niet meer om zes uur 's avonds en komt de pakjesbezorger ook 's avonds aan de deur. Er is (dus) geen goede reden waarom voor het uitvoeren van gewasbescherming in de avond een woning noodzakelijk zou zijn.

Diefstal is helaas ook een maatschappelijk verschijnsel, maar het is een illusie te denken dat wonen aan één kant van een groot bedrijf het stelen van planten of materialen enkele honderden meters verderop zal kunnen voorkomen.

Zonder twijfel is de bouw van een bedrijfswoning goedkoper dan een woning kopen op de vrije markt. Het 'vrije' wonen is voor een agrariër aantrekkelijk en in bepaalde gevallen is er het comfort van wat sneller kunnen ingrijpen.



De genoemde argumenten zijn echter geen argumenten die het woord 'noodzakelijk' rechtvaardigen en met de toenemende technische mogelijkheden, zoals hiervoor genoemd, wordt dit ook steeds lastiger. Daarnaast geldt voor bijvoorbeeld grote boomkwekerijbedrijven, die tot de top zijn gaan behoren, dat zij dat mede geworden zijn door de best mogelijke interne organisatie en niet uitsluitend door op het bedrijf te wonen. Bovendien hebben dit type bedrijven doorgaans toch ook meerdere, verspreid liggende kwekerijpercelen. Daaraan liggen dan ook bewust genomen investeringsbeslissingen ten grondslag.

Vaststellen noodzaak

Onze commissie is van mening dat het vaststellen van de noodzaak van een woning op objectief beoordeelbare gronden niet langer mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied' van de voormalige gemeente Rijnwoude, thans gemeente Alphen a/d Rijn, gaat het in de – bij de 1^e herziening daarvan geschrapte - wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 onder meer om bedrijven met een netto oppervlakte van minimaal 2 ha aaneengesloten of minimaal 2 ha met een minimum van 1 ha per perceel (leden e. en f.). Er wordt daarbij geen verschil gemaakt tussen grootschalige teelten, hectaren van één soort of geslacht of een zeer intensief stekbedrijf. Oppervlakteregels roepen in grensgevallen vragen op als 'Waarom zou een woning bij een oppervlakte van 1,9 ha niet noodzakelijk zijn en bij 1000 m² méér wel?'.

Het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor een eerste bedrijfswoning laat wel ruimte voor maatwerk door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij bij voldoende valide argumenten alsnog medewerking mogelijk moet zijn.

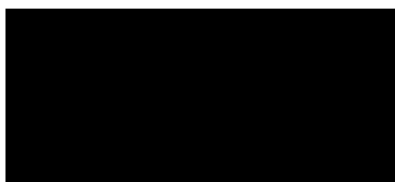
_____ heeft evenals de andere bedrijven geen concreet bouwplan ingediend voor een bedrijfswoning op een van de percelen van _____ Holding B.V. en anderen, waardoor de commissie geen positief of negatief oordeel kan geven. Bovenstaande is dan ook te beschouwen als een meer algemene reactie op het gesprek met _____ over het tussenvonnis aangaande het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en de door hem voorziene gevolgen voor de toekomstige huisvesting van, onder andere, een van zijn kinderen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande en met het oog op overweging 3.3 in de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 augustus 2017 en het feit dat _____ Holding B.V. en anderen geen concrete aanvraag voor een bedrijfswoning op een van de onder hun bedrijven vallende bedrijfspercelen hebben ingediend, concludeert onze commissie dat zij in zijn algemeenheid niet overtuigd is van de noodzaak tot wonen op het bedrijf in de zin dat anders het bedrijf niet te runnen zou zijn. Deze noodzaak, dus het hebben van een bedrijfswoning op het eigen perceel, is achterhaald door de technische ontwikkelingen.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie
Namens deze,



ing. T.J.M. Broers, secretaris