

**Abc**  
.....

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 email van: 14 augustus 2017  
uw kenmerk: -  
ons kenmerk: 17 062 ar  
betreft: tussenuitspraak ABrs RvS inzake bouw bedrijfswoning  
aangaande: de heer J.W.M. Bos  
locatie: Laag Boskoop 106 te Boskoop  
adviesaanvraag ontvangen: 14 augustus 2017

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

Woerden, 28 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 de bouw van een bedrijfswoning door de heer J.W.M. Bos, berichten wij u het volgende.

### **Aanvraag**

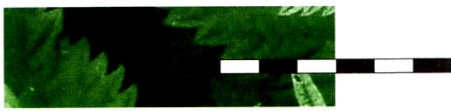
Uw verzoek betreft een uitspraak van de hiervoor vermelde rechterlijke instantie op een beroep dat is ingesteld door J.W.M. Bos tegen het besluit van de raad van uw gemeente tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop - 3<sup>e</sup> actualisatie'. Met dit besluit heeft uw raad, volgens overweging 8.4 van de rechter, de wijzigingsbevoegdheid in genoemd bestemmingsplan laten vervallen op basis waarvan een eerste bedrijfswoning gebouwd zou hebben kunnen worden. In casu betreft het de wens van de heer J.W.M. Bos tot de bouw van een (eerste) bedrijfswoning op het perceel waar het bedrijf gevestigd is, gelegen aan Laag Boskoop 106 te Boskoop.

Met het oog op de overwegingen 8.4 en 9. weergegeven in de uitspraak van de rechter, verzoekt uw college onze commissie te adviseren over de vraag of een bedrijfswoning ook op genoemd perceel van de heer Bos niet noodzakelijk is en de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel terecht is geschrapd.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 21 augustus 2017 en met de heren J. Bos (vader) en J.W.M. Bos (zoon) en makelaar P. Meyer de bedrijfssituatie besproken.

### **Voorgeschiedenis**

Op 4 februari 2016 bracht onze commissie advies (kenmerk 15 098 ar) uit aan uw college inzake een principeverzoek van de heer J.W.M. Bos voor de bouw van een (eerste)



bedrijfswoning op het perceel Laag Boskoop 106 te Boskoop. Het toetsingskader voor ons agrarische advies werd gevormd door de bepalingen in bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> actualisatie' (gemeente Alphen aan den Rijn). Naast de agrarisch relevante bepalingen in artikel 1 'Begrippen' en in artikel 3 'Agrarisch' betrof dit specifiek toetsing aan de bepalingen opgenomen in artikel 3.7 'Wijzigingsbevoegdheden'. Volledigheidshalve laten wij deze laatste bepaling hier volgen.

### *3.7 Wijzigingsbevoegdheden*

#### *3.7.1 Ten behoeve van de bouw van een 1e bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van een 1<sup>e</sup> bedrijfswoning, met inachtneming van, onder meer, het volgende:

- a. planwijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging wordt slechts 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 bedrijfsgrond 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 b 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;
- i. omtrent het bepaalde in sub a, b en c dient advies te worden gevraagd bij een agrarisch deskundige.

In de beoordeling stelden wij het volgende: 'Onze commissie is niet overtuigd van de noodzaak van het wonen op een bedrijf als het onderhavige, ook op afstand zijn met de huidige stand van de techniek voldoende mogelijkheden om calamiteiten te voorkomen. (...) Het is echter duidelijk dat een woning in dit geval doelmatig is, maar dat is momenteel in feite al het geval omdat beide ondernemers op het bedrijf wonen.'

### **Bestemmingsplan**

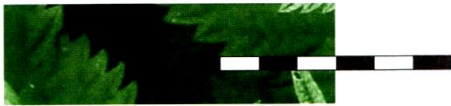
Het desbetreffende perceel ligt thans binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – 3<sup>e</sup> actualisatie'. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De met de bestemming 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor het uitoefenen van sierteeltbedrijven, zoals bedoeld in 'agrarisch bedrijf', met dien verstande dat uitbreiding van niet-grondgebonden sierteeltbedrijven mogelijk is indien er bij de uitbreiding sprake is van zelfvoorzienendheid in de watervoorziening (artikel 3.1, lid a.).

Volgens de bouwregels mag op gronden met de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd en geldt, onder meer, dat op deze gronden uitsluitende gebouwen ten dienste van de bestemming, de daarbij behorende bedrijfswoning (...) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd en dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebouwd waarbij een verschuiving over maximaal 3,5 m mag plaatsvinden; (artikel 3.2, lid a. en g.).

Volgens artikel 1 'Begrippen' moet worden verstaan onder:

1.8 agrarisch bedrijf: een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. (...);
- b. een sierteeltbedrijf: een volwaardig sierteeltbedrijf dat gericht is op de teelt van tuinen- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.



1.18 bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.36 duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van:

- a. hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;
- b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

### **Huidige situatie / nieuwe situatie**

In ons advies van 4 februari 2016 (kenmerk 15 098 ar) maakten wij ten aanzien van de toenmalige bedrijfssituatie melding van het volgende.

'De kwekerij, gericht op de teelt van *Skimmia*, wordt gezamenlijk geëxploiteerd door de heer J.W.M. Bos (30 jaar) en zijn vader, de heer J. Bos (66 jaar). Uit navraag bij de Kamer van Koophandel blijkt dat het bedrijf tot 1 januari 2016 stond ingeschreven als eenmanszaak op naam van de heer J. Bos (Senior) en dat het bedrijf vanaf 1 januari 2016 staat ingeschreven als vennootschap onder firma, onder de naam 'Handelskwekerij J. Bos' met de heren J.W.M. Bos en J. Bos, beiden als onbeperkt bevoegde vennoten.

Voor de bedrijfsvoering heeft de kwekerij de beschikking over een grondoppervlakte van totaal circa 2,8 hectare in eigendom (inclusief de eind vorige jaar aangekochte circa 1 hectare). De teelt betreft circa 1,5 hectare potcultuur, circa 0,5 hectare 1-2 jarige gewassen in vollegrond met daarnaast een (verwarmd) glasareaal van 4.500 m<sup>2</sup> voor de vermeerdering en circa 500 m<sup>2</sup> koud glas voor de overwintering; totaal circa 300.000 stuks zomerstek.


### Aanwezige bebouwing

- woonunit, bewoond door aanvrager
- loods (circa 390 m<sup>2</sup>), in gebruik voor de verwerking;
- 2 schuurtjes (circa 200 m<sup>2</sup>), in gebruik voor opslag;
- kas, verwarmd (circa 4.500 m<sup>2</sup>), in gebruik voor de teelt en vermeerdering;
- kas, koud (circa 500 m<sup>2</sup>), in gebruik voor de overwintering plantmateriaal.

De heer Bos junior is al geruime tijd (ongeveer 14 jaar) werkzaam op het bedrijf. Hij woont sinds 2010 in een tijdelijke woonunit op het bedrijf, zijn vader woont 'gedoogd' sinds 1990 in een woonruimte in de schuur bij het bedrijf. Ter vervanging van de woonunit willen de ondernemers nu aan de voorzijde op de locatie een bedrijfswoning realiseren.'

Bij ons tweede bezoek op 21 augustus 2017 heeft onze commissie vastgesteld dat op het nieuw gekochte deel van de kwekerij, met een oppervlakte van circa 1 hectare, circa 300 m<sup>2</sup> schaduwhal is gebouwd en dat de rest van het perceel weliswaar voor een deel is opgeruimd, maar van kwekerijactiviteiten op het nieuwe perceel nog geen sprake is. Wel wordt op dit moment aan een nieuwe beschoeiing om dit perceel gewerkt. Verder is de bestaande kas aan de voorzijde nu in gebruik voor de teelt van *Skimmia*.

Tijdens ons bezoek is getracht helderheid te verkrijgen over de voortgang van de werkzaamheden, het nieuwe gedeelte uitbreiding was immers bij het schrijven van ons



advies van 4 februari 2016 al aangekocht en zou, volgens mededeling toen, het volgende seizoen (2016) in gebruik zijn.

### **Beoordeling**

De heren Bos konden ten tijde van het tweede bezoek geen stukken tonen of overleggen in de vorm van offertes, orderbevestigingen, vaststaande afspraken of aanvragen voor het opknappen van het perceel, waarvan circa twee derde deel er ongebruikt bij ligt. Ook vragen naar concrete data van uitvoering konden niet beantwoord worden. Wel gaven zij aan dat zij ernaar streven om het in 2018 in gebruik te nemen.

Gelet op het vorenstaande en met het oog op overweging 8.4. in de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 augustus 2017, ziet onze commissie geen andere mogelijkheid dan haar uitspraak als vermeld in haar advies van 4 februari 2016 te handhaven, namelijk dat het wellicht voor de bedrijfsvoering doelmatig is om op het bedrijf te wonen, maar dat zij 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. Een goede kweker, of hij op afstand woont of niet, zal bij, bijvoorbeeld, dreiging van nachtvorst altijd alert zijn. Een woning op enige afstand van de bedrijfspercelen is dan voldoende.

### **Conclusie**

Onze commissie handhaaft haar uitspraak dat het wellicht voor de bedrijfsvoering doelmatig is om op het bedrijf te wonen, maar dat zij niet overtuigd is van de noodzaak tot het hebben van een bedrijfswoning op het bedrijf in de zin dat anders het bedrijf niet te runnen zou zijn.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie  
Namens deze,

L.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris