

BIJLAGE 1
behorend bij de aanvraag van de heer D. Luijendijk inzake:
bouw bedrijfswoning op het perceel Floraweg 114b te Roelofarendsveen

Toelichting bij vraag 14, reden/beoordeling aanvraag

Inleiding

Op 26 november 2013 is door de heer D. Luijendijk een verzoek ingediend om te rapporteren over de voorgenomen bouw van een bedrijfswoning op het perceel Floraweg 114b te Roelofarendsveen, gemeente Kaag en Braassem. Het gevraagde advies treft u hierbij aan.

Reden aanvraag

Ter verkrijging van de benodigde achtergrond informatie is door de heer Trimp een bezoek gebracht aan het perceel en zijn er gesprekken gevoerd met de heer D. Luijendijk, eigenaar van biologische groentekwekerij Ekologisch. Daaruit kwam het volgende naar voren. De heer Luijendijk is sinds 2007 voor eigen rekening en risico ondernemer en eigenaar van het bedrijf Kwekerij Ekologisch. De eigendom van de percelen, waarop Kwekerij Ekologisch is gevestigd, is sinds dit jaar ook volledig in handen van de heer Luijendijk. Omdat de heer Luijendijk in Delft woont en daardoor veel reistijden heeft, wil hij, nu de gronden zijn eigendom zijn, deze kans aangrijpen en op het bedrijf gaan wonen. Derhalve heeft hij een principe verzoek voor de bouw van een bedrijfswoning ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft aan de ABC-commissie gevraagd een agrarisch advies uit te brengen. De ABC-commissie heeft negatief geadviseerd en daarop heeft de heer Luijendijk om een second opinion van Stibos gevraagd.

Ons oordeel over het bedrijf

Kwekerij Ekologisch teelt uitsluitend biologische groenten. In de onverwarmde kas wordt ook 's winters geproduceerd, hetgeen tot een betere spreiding van werkzaamheden en inkomsten leidt. De omvang van het bedrijf achten wij voor de biologische groenteteelt ruim voldoende. De geteelde gewassen zijn o.a. sperziebonen, snijbonen, sla, spinazie, groenselderij, koolrabi, pompoen, raapsteeltjes en snijbiet. Het is bedrijfseconomisch gezien wellicht wat veel van het goede, maar het past wel goed in de biologische filosofie, geeft meer risicospreiding en variatie in werkzaamheden. Dat laatste is van belang, aangezien de biologische teelt veel arbeidsinzet vraagt. Naar onze waarneming beheerst de heer Luijendijk de biologische teelt goed.

De afzet van biologische producten verloopt niet via de grote veilingen. De heer Luijendijk heeft echter voldoende contacten en afnemers gevonden, die zijn producten in de markt zetten. De grootste daarvan is Udea, een gespecialiseerde groothandel voor supermarkten

en biologische winkels. Daarnaast zijn er zeker nog 6 afnemers die hij tot zijn vaste klanten mag rekenen.

Uit de jaarresultaten blijkt dat de heer Luijendijk met Kwekerij Ekologisch vanaf de start in 2007 een gestage en goede groei doormaakt. De resultaten zijn bevredigend en, na enkele jaren met aanloopverliezen, nu positief. De prognose voor 2014 laat een verdere groei zien. De financieringslasten zijn, zeker na de bouw van een woning, weliswaar fors, maar kunnen ons inziens wel opgebracht worden. Bovendien achten wij de mogelijkheden van verdere groei in omzet zeker aanwezig indien de heer Luijendijk op zijn bedrijf kan wonen.

Al met al is onze conclusie dat Kwekerij Ekologisch, na zes jaar in bedrijf te zijn, voldoende continuïteit heeft en er voldoende toekomstperspectief is. Over de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning merken wij het volgende op. In algemene zin achten wij de aanwezigheid van één bedrijfswoning per bedrijf gewenst. Dat heeft te maken met het snel kunnen optreden bij calamiteiten, betere controle op ongewenst bezoek en het feit dat in toenemende mate ook buiten werktijden producten dienen te worden uitgeleverd. In dit specifieke geval komt daar nog bij, dat biologische teelt nog steeds veel arbeidsinzet vraagt. Reistijden zijn niet-productieve arbeidsuren. Wij vinden daarom dat de noodzaak van het wonen op het bedrijf ter wille van een goede bedrijfsvoering voldoende is aangetoond.

Ons oordeel n.a.v. het bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Kaag en Braassem in mei 2013. De bestemming van het onderhavige perceel is A-GT. Uit informatie is ons gebleken dat de woningen Floraweg 114 en 114a al sinds 1988 niet meer bij het bedrijf behoren. Daarom hebben deze nu de bestemming burgerwoning en moeten bij de beoordeling buiten beschouwing blijven. In het bestemmingsplan is niet voorzien in een bouwblok en zijn ook geen directe rechten opgenomen om een bedrijfswoning nieuw te bouwen. Derhalve zal een (kleine) bestemmingswijziging noodzakelijk zijn. Gelet op het voorgaande kan de antidubbeltelregel voor deze aanvraag niet van toepassing zijn. Medewerking kan worden verleend indien aan de voorwaarden van art. 3.2.3 wordt voldaan.

Tenslotte

Deze aanvraag past minder goed in het "saldo 0 beleid" dat de provincie Zuid Holland voorstaat. Daar staat tegenover dat de aanvraag voor het bedrijf van groot belang is. Een bedrijf dat goed past binnen de bestemming en ook heel goed past bij de huidige overheidsopvattingen over duurzaamheid. Het beleid is er op gericht duurzaamheid meer kansen te geven.

Bovendien past dit bedrijf goed in het wat kleinschalige glastuinbouw gebied van de Floraweg. Wij achten de noodzaak voldoende onderbouwd aanwezig en vinden daarom dat de balans in het voordeel van de ondernemer doorslaat. Tenslotte merken wij op dat naar

onze opvatting de aanvraag ook landschappelijk weinig bezwaren kan hebben, aangezien de woning in de aanwezige lintbebouwing zal worden opgenomen. Uiteraard dient het om een bedrijfswoning te gaan, die blijvend aan het achterliggende perceel is gebonden.

Conclusie en advies

Gezien het bovenstaande concluderen wij dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen het ingediende verzoek tot de bouw van een bedrijfswoning. Medewerking kan derhalve worden verleend.

Stichting Stibos / 9 december 2013

P.L. Trimp,
namens deze:


R.A. Schipperus-van Oosterom / Secretaris

AGRARISCH ADVIES

1.	Opdrachtgever	D. Luijendijk
2.	Opdracht	Beoordeling bedrijf
3.	Te beoordelen bedrijf	Kwekerij Ekologisch
4.	Contact	D. Luijendijk
5.	Adres Adres object Woonplaats	Fabrieksstraat 30 te Delft Floraweg 114 B 2370 AR Roelofarendsveen
6.	Van toepassing zijnde voor- schriften	Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg (augustus 2013)
7.	Huidige situatie	biologische vollegrondsgroente- en kasteelt
8.	Oppervlakte	2,3 hectare kadastraal, waarvan 1,8 hectare beteelbaar
9.	Aanwezige bebouwing	kas 3000 m ² , loods geschat 200 m ²
10.	Hoofdactiviteit	biologische groenteteelt van meerdere gewassen
11.	Hoofdafzet	in biologische/natuurwinkels gespecialiseerde groothandel
12.	Reden aanvraag	bestemmingswijziging t.b.v. bouw bedrijfswoning
13.	Beoordeling aanvraag	Zie bijlage 1

Conclusie

Er is sprake van een niet zonder meer vergelijkbare situatie binnen het plangebied. De biologische groenteteelt maakt landelijk een steeds belangrijker wordend deel uit van het voedselpakket van een groeiende groep burgers. De slagingskansen van ondernemers in deze branche wordt mede bepaald door inzet, inzicht en inzetbaarheid. De omvang van het bedrijf is voor biologische groenteteelt voldoende. Het toekomstperspectief van het onderhavige bedrijf achten wij voldoende. Zie voor nadere motivering de bijlage. Medewerking aan het bouwplan kan derhalve worden verleend.

Stichting Stibos / 9 december 2013

P.L. Trimp,
namens deze:

R.A. Schipperus-van Oosterom / secretaris