

uw email van: 13 december 2021
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 21 107 mb
betreft: vergroting bouwvlak - realisering huisvestingvoorziening voor arbeidsmigranten
aanvrager: JB Vastgoed B.V. – de heer J.J.M. Boon
locatie: Cornelis Kuinweg 29 te Andijk
adviesaanvraag ontvangen: 13 december 2021

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Medemblik

Woerden, 17 mei 2022

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de vergroting van een bouwvlak en het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten op de locatie als hierboven is vermeld. Uw adviesvraag luidt of het vergroten van het bouwvlak bedrijfsmatig gezien noodzakelijk c.q. gewenst is.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 28 januari 2022 en met de heer J.J.M. Boon de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Medemblik. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch' en het is voorzien van een bouwvlak. Voorts geldt onder meer de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf" met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en overkappingen (artikel 3, lid 3.1, onder a., b. en u.).

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden onder meer de volgende regels:

- er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarische handelsbedrijven worden gebouwd, dan wel andere bedrijvigheid genoemd in 3.1 onder c;
- de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van de in lid 3.1 onder z, aa, ab en ac genoemde gebouwen, worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak"
- per agrarische bedrijfskavel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde grondgebonden agrarisch bedrijf en/of het ter

plaatsse gevestigde agrarisch handelsbedrijf en/of hoveniersbedrijf worden gebouwd (artikel 3, lid 3.2.1, onder a, b en d).

In de begrippen (artikel 1) worden de volgende voor de aanvraag relevante agrarische definities gegeven:

1.6 agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage (minivergisters), in deze regels niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf.

1.13 arbeidsmigrant: iemand die migreert met als doel werk te vinden in Nederland voor een bepaalde periode, variërend van 3 maanden tot 3 jaar;

1.61 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

Huidige situatie

De heren J.J.M. Boon (49 jaar) en M.H. Breg (38 jaar) exploiteren als besloten vennootschap een bedrijf onder de naam 'JB Vastgoed BV' dat zich bezighoudt met de teelt van tulpen en de broeierij en handel in droge bollen. JB Vastgoed BV is een zogeheten holding met een aantal werkmaatschappijen en deelnemingen en opereert ook in het buitenland. Het is de vader van de heer Boon die in 1979 startte met het bedrijf. Sinds 2009 is het een B.V.

Naast de arbeid van de vennoten wordt het werk binnen het bedrijf verricht door 11 personen in vaste dienst à 40u/week en 48 'losse' arbeidskrachten voor in totaal 2000 u/week.

Voor de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf volgens het Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager over circa 12 hectare grond in eigendom. Deze oppervlakte ligt rond het bedrijfscentrum. Verder wordt circa 94 hectare los gehuurd, aangezien sprake is van een zogeheten reizende bollenkraam.

Momenteel worden circa 60 miljoen tulpen per jaar gebroeid. Het teeltareaal omvat 105 hectare tulpen in Nederland en 20 hectare in Chili waarop pioenen gekweekt worden. Naast deze activiteiten worden in een samenwerkingsverband met andere telers collectief op de locatie in Andijk circa 100 miljoen bloemen verwerkt ten behoeve van grote retailers.

Aanwezige bebouwing en voorzieningen:

- bedrijfswoning: gesitueerd vanaf de weg gezien links vooraan op het erf;
- bedrijfsruimte 1 (circa 8.600 m²);
- bedrijfsruimte 2 (circa 3.700 m²);
- kas 1 (circa 8.200 m²);
- kas 2 (circa 5.800 m²);
- woonunits voor 60 arbeidsmigranten: gesitueerd achter het bedrijf.

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

De heer Boon heeft een duidelijke visie op de toekomst van het bedrijf; onze commissie is inzage gegeven in de plannen tot 2025. Kort weergegeven gaat het om verdere samenwerking met marktpartijen, ontwikkeling van nieuwe markten en schaalvergroting. In

dit geval gaat het niet om schaalvergroting uitsluitend om de kostprijs te verlagen, maar ook om groeiende vraag van ketenpartijen adequaat te kunnen invullen.

Op de locatie aan de Cornelis Kuinweg 29 is voorzien in een bedrijfsontwikkeling in 5 fasen, waarvan de eerste fase de verdubbeling omvat van het bestaande bouwvlak van 4 hectare en de verplaatsing/legalisering van de bestaande huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Aldoende wordt een groei gerealiseerd naar een toekomstbestendig en met het oog op de markt competitief bedrijf.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de Archeologische Quickscan van de gemeente Medemblik d.d. 07-10-2021, de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek, de nadien ontvangen Gecombineerde Opgave (GO¹) 2021 en loonsomgegevens.

Adviesvraag / beoordeling

Uw college verzoekt ons advies over de vraag of het vergroten van het bouwvlak bedrijfsmatig gezien gewenst c.q. noodzakelijk is.

Onze commissie merkt hierbij op dat het van de kant van de heer Boon gewenst is dat de behoefte aan eigen huisvestingsvoorzieningen voor 60 arbeidsmigranten op het bedrijf wordt meegenomen in ons advies.

Met het oog op de ontwikkelingsfasen die het bedrijf wil gaan doormaken, is er voor nu de wens tot verdubbeling van het bouwvlak naar 8 hectare. Verder is het voor nu van belang dat de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten op de juiste manier vergund worden. Er zijn 20 plaatsen vergund, maar 60 aanwezig. Deze vallen buiten het huidige bouwvlak.

Door het jaar heen ziet het aantal arbeidsmigranten er als volgt uit:

Opgavejaar: 2021	Aantal:		Aantal:
Januari	70	Juli	60
Februari	80	Augustus	30
Maart	90	September	30
April	90	Oktober	40
Mei	30	November	50
Juni	40	December	60

De in de tabel vermelde aantallen arbeidsmigranten komen overeen met de loonsomgegevens die onze commissie heeft ontvangen.

Onze commissie stelt vast dat Boon & Breg (JB Vastgoed BV) een bollenbedrijf is met een duidelijke visie op de toekomst. Deze visie geeft internationale samenwerking aan, schaalvergroting, afvlakken van seizoenen en een goede beheersing van inkomsten en kosten. De daartoe door onze commissie ingeziene prognoses, die natuurlijk niet mogen gelden als voorspellingen, zijn doordacht en reëel. Indien deze uitkomen, is de volgende stap van vergroting van het bouwvlak naar 8 hectare, inclusief de benodigde huisvesting voor arbeidsmigranten, een logische in de ontwikkeling van het bedrijf.

¹ GO: Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Conclusie / advies

Gelet op het vorenstaande acht onze commissie uitbreiding van het bouwvlak van 4 naar 8 hectare alsmede het vergunnen van de verplaatsing c.q. legalisering van de aanwezige huisvestingsvoorzieningen voor 60 arbeidsmigranten gewenst en noodzakelijk voor de (toekomstige) agrarische bedrijfsvoering

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris