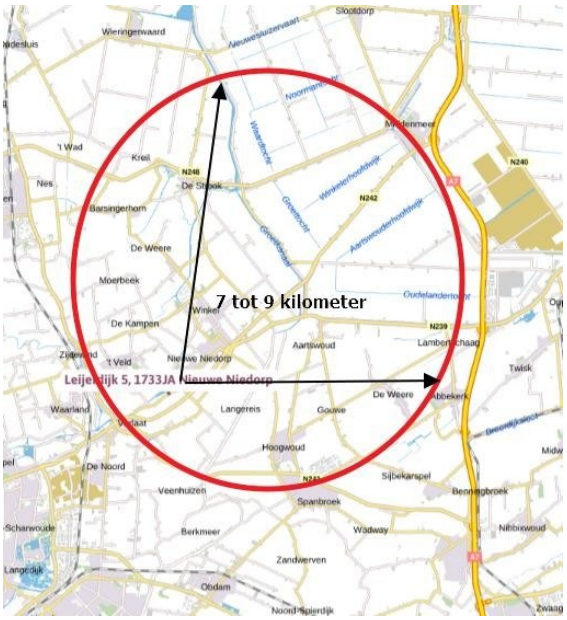
Beoordeling te koop staande objecten in ruime omgeving

Uitgangspunten voor de beoordeling:

- Het bloembollenbedrijf op het perceel aan de Leijerdijk teelt bloembollen (tulpen). Dit bollenassortiment is geschikt voor de kleigrond. Het is niet gewenst om dit assortiment op de zandgronden te telen in verband met een derving van de opbrengst. Bloembollen kunnen niet op veengrond worden geteeld.
- Het bedrijf is ingericht op de nettenteelt op de kleigronden. Voor de teelt van bloembollen op de zandgrond zijn andere machines en materieel nodig.
- Rond het bedrijf wordt circa 25 hectare aan bollengrond gehuurd voor de teelt van de tulpen. Er is namelijk sprake van een 'reizende bollenkraam'. Dit betekent dat de bloembollen ieder jaar op een ander agrarisch perceel worden geteeld. Dit is noodzakelijk in verband met ziekten en plagen.
  Met de betrokken verhuurders (vaak melkveehouders) zijn contracten gesloten, waarbij de agrarische percelen continu rouleren, om zo een goede vruchtwisseling in stand te houden. De huiskavel behorende bij het bedrijf aan de Leijerdijk 5 is ook in deze cyclus opgenomen en wordt verhuurd aan degenen waarmee een contract is gesloten voor de huur van agrarische percelen als compensatiegrond.
- De agrarische percelen die worden gepacht zijn gelegen in een cirkel van circa 7 tot 9 kilometer hemelsbreed rond het bedrijf.



Op dit moment staan binnen Noord-Holland 4 agrarische objecten te koop die gelegen zijn op de kleigrond (selectie koop, klei, beschikbaar).
Dit betreft een momentopname, want het is mogelijk dat deze agrarische objecten binnenkort worden verkocht. Voor deze bedrijven is een beoordeling gemaakt of deze geschikt zijn als alternatief voor het nieuwe bouwvlak aan de Leijerdijk.

De Traanbok 2 Bovenkarspel

Dit betreft een bloembollenbedrijf met een vrijstaande woning, bedrijfsgebouwen (1.247 m²), koelcellen, een schuurkas met waterbassin en een werknemersverblijf voor 12 werknemers. De bebouwing is gelegen op een perceel van 2,7 hectare. De afstand van het bedrijf tot aan de planlocatie op Leijerdijk 5 bedraagt circa 35 kilometer.

Beoordeling

Dit bedrijf is ingericht als bollenbedrijf, maar gericht op de tulpenbroeierij. Dit betekent dat er schuurkassen aanwezig zijn (schuur met glazen dak) voor het broeien van tulpen , maar deze bedrijfsbebouwing is niet geschikt voor een bloembollenbedrijf wat gericht is op de productie van bloembollen (bedrijf Leijerdijk). Het geheel is gelegen op een perceel van 2,7 hectare, maar dit kan verder niet worden gebruikt voor de teelt van bloembollen, omdat er bebouwing op staat en een groot waterbassin is gerealiseerd.
Daarnaast is de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te klein (minder dan de gewenste 2.000 m²). Bij het bedrijf behoort ook een bedrijfswoning en daar is geen behoefte aan, omdat op de planlocatie aan de Leijerdijk al een bedrijfswoning aanwezig is. Verhuur van de bedrijfswoning aan derden is niet mogelijk, want hier hoort conform het tijdelijke omgevingsplan een eigenaar/beheerder van het bedrijf te wonen. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van leegstand, wat niet gewenst is.
Het feit dat een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing ongeschikt is voor het gebruik als productiebedrijf en een woning aanwezig is, maakt dit bouwperceel ongeschikt voor het bedrijf aan de Leijerdijk. Het is financieel onrendabel om te investeren in bebouwing die ongeschikt of niet noodzakelijk is.
Bovendien is het perceel op grote afstand van de huidige planlocatie gelegen, waardoor de transportkosten veel hoger zullen worden.
De uit te breiden bebouwing op de planlocatie aan de Leijerdijk is onder andere bedoeld voor het drogen van bloembollen en het bewaren van het uitgangsmateriaal. Dit houdt in dat er dagelijks toezicht moet zijn op het drogen en bewaren. Door de grote afstand tot aan het bedrijf wordt dit bemoeilijkt en de reistijd aanzienlijk vergroot. Dit alles heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering.

Hoofdweg 511 Hoofddorp

Dit betreft een akkerbouwbedrijf met een riant woonhuis, paardenstal met 10 paardenboxen, zadelkamer en een ruime akkerbouwloods die tevens geschikt is als rijhal, De loods heeft een oppervlakte van 2.438 m² en is opgedeeld in verschillende ruimtes, waaronder een werkplaats, opslagruimte en akkerbouwloods. Bij het bedrijf behoort bijna 20 hectare landbouwgrond.
De afstand tot de planlocatie aan de Leijerdijk 5 bedraagt circa 59 kilometer.

Beoordeling

Dit bedrijf is ingericht als akkerbouwbedrijf met paardenstal. De oppervlakte van de bedrijfshal is toereikend als uitbreiding van het bedrijf aan de Leijerdijk, maar de paardenstal is qua functie niet geschikt voor een bloembollenbedrijf en de woning is zeer groot en luxe.
Bij het bedrijf behoort bijna 20 hectare landbouwgrond en gezien de huidige grondprijzen is hier een grote investering mee gemoeid. Dit geldt ook voor het riante woonhuis wat bij het bedrijf hoort. Op het bedrijf aan de Leijerdijk is al een bedrijfswoning aanwezig en een extra woning is dan ook overbodig. Bovendien is het niet mogelijk om deze hoge kosten voor de grond en de woning te financieren. Verhuur van de bedrijfswoning aan derden is niet mogelijk, want hier hoort conform het tijdelijke omgevingsplan een eigenaar/beheerder van het bedrijf te wonen. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van leegstand, wat niet gewenst is.
Om de bloembollen te kunnen telen is het nodig dat deze elk jaar op een ander perceel worden geteeld. Het is maar de vraag of het mogelijk is om de agrarische percelen die bij het bedrijf

horen te ruilen met andere agrariërs. Er worden in de buurt van Hoofddorp weinig bloembollen geteeld, zodat er ook geen sprake is van de bijbehorende vruchtwisseling.
Daarnaast ligt het perceel op grote afstand van de huidige planlocatie gelegen, waardoor de transportkosten veel hoger zullen worden en in een heel andere regio.
De uit te breiden bebouwing op de planlocatie aan de Leijerdijk is onder andere bedoeld voor het drogen van bloembollen en het bewaren van het uitgangsmateriaal. Dit houdt in dat er dagelijks toezicht moet zijn op het drogen en bewaren. Door de grote afstand tot aan het bedrijf wordt dit bemoeilijkt en de reistijd aanzienlijk vergroot. Dit alles heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering.

Noordscharwoudepolderweg 4 en 6 Heerhugowaard

Het betreft een glastuinbouwbedrijf met glasopstanden van circa 1,5 hectare, twee woningen, en een schuur (512 m²). De afstand tot de planlocatie aan de Leijerdijk 5 bedraagt circa 7 kilometer.

Beoordeling
Een glastuinbouwbedrijf met een dergelijke grote oppervlakte en twee bedrijfswoningen is niet geschikt voor een productiebedrijf voor bloembollen. Daarnaast is onvoldoende bedrijfsruimte (512 m²) aanwezig voor de opslag van bloembollen en machines en materieel.
Om op dit bouwperceel een productiebedrijf te kunnen realiseren, zullen de kasopstanden moeten worden gesloopt. Vervolgens moet er dan een bedrijfshal worden gebouwd om aan de gewenste oppervlakte van 2.000 m² te komen. De investeringen die hier mee gemoeid zijn, kunnen als volstrekt onrendabel worden gekenmerkt. Het perceel is gelegen binnen het Altongebied in Heerhugowaard wat is aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw. Het is niet gewenst en ook planologisch niet mogelijk om hier andere agrarische bedrijven te vestigen.
Verhuur van de bedrijfswoningen aan derden is niet mogelijk, want hier hoort conform het tijdelijke omgevingsplan een eigenaar/beheerder van het bedrijf te wonen. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van leegstand, wat niet gewenst is.

Westerkerkweg 62B Venhuizen

Het betreft een bloembollenbedrijf met een vrijstaande woning, bedrijfsgebouwen (4.055 m²) en een perceel van 3.17.90 hectare. De afstand tot de planlocatie aan de Leijerdijk 5 bedraagt circa 35 kilometer.

Beoordeling
Dit bedrijf is ingericht als bloembollenbedrijf gericht op de productie van bloembollen en dit stemt overeen met het bedrijf op de planlocatie. De bedrijfsgebouwen hebben echter een oppervlakte van 4.055 m² en dit is bijna tweemaal zoveel als benodigd is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf op de planlocatie aan de Leijerdijk.
Bij het bedrijf staat bovendien een bedrijfswoning wat ongewenst is, want op de planlocatie is al een bedrijfswoning aanwezig. Het feit dat een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing ongebruikt zal blijven en een woning aanwezig is, maakt dit bouwperceel vanuit financieel oogpunt ongeschikt.
Verhuur van de bedrijfswoning aan derden is niet mogelijk, want hier hoort conform het tijdelijke omgevingsplan een eigenaar/beheerder van het bedrijf te wonen. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van leegstand, wat niet gewenst is.
Om de bloembollen te kunnen telen is het nodig dat deze elk jaar op een ander perceel worden

geteeld. Het is maar de vraag of het mogelijk is om de agrarische percelen die bij het bedrijf horen te ruilen met andere agrariërs. Er worden in de buurt van Venhuizen wel bloembollen geteeld, maar gezien de huidige druk op de grondmarkt en de vele bloembollenbedrijven in die regio is het maar de vraag of hier grond vrij is om tulpen te telen. Er zijn geen contracten aanwezig met agrariërs in de buurt en dit zorgt voor grote onzekerheid wanneer het bedrijf wordt aangekocht.
Daarnaast is het perceel op grote afstand van de huidige planlocatie gelegen, waardoor de transportkosten veel hoger zullen worden.
De uit te breiden bebouwing op de planlocatie aan de Leijerdijk is onder andere bedoeld voor het drogen van bloembollen en het bewaren van het uitgangsmateriaal. Dit houdt in dat er dagelijks toezicht moet zijn op het drogen en bewaren. Door de grote afstand tot aan het bedrijf wordt dit bemoeilijkt en de reistijd aanzienlijk vergroot. Dit alles heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering

Middenweg 439 Heerhugowaard

Op het perceel Middenweg 439 is een vollegrondsgroenteteeltbedrijf (sla) aanwezig met een bedrijfswoning, drie schuren met een oppervlakte van 2.868 m² en een werknemershotel met 10 kamers. . De kavel grond is totaal groot 1.29.13 ha en is gelegen nabij industrieterrein De Vaandel.

<u>Beoordeling</u>
Dit bedrijf is ingericht als vollegrondsgroentebedrijf en de schuren zijn qua omvang groot genoeg (2.868 m). De verwachting is dat de constructie van de bedrijfsgebouwen niet past bij een bloembollenbedrijf. Voor de opslag van sla geldt dat het product nauwelijks gewicht heeft en geen onderheide vloer nodig is. Voor de opslag van bloembollen is het noodzakelijk dat de kuubskisten gestapeld kunnen worden en dit is veel zwaarder. Daarom moet in de schuren een goede onderheide vloer aanwezig zijn om het gewicht te dragen en dat is waarschijnlijk niet het geval. Bovendien zijn binnen de bedrijfsgebouwen niet de juiste bewaarmogelijkheden aanwezig, waarvoor hoge investeringen nodig zijn.
Bij het bedrijf behoort ook een bedrijfswoning en werknemershotel voor 20 personen, maar daar is geen behoefte aan. De reden is dat op de planlocatie aan de Leijerdijk al een bedrijfswoning aanwezig is. Verhuur van de bedrijfswoning aan derden is niet mogelijk, want hier hoort conform het tijdelijke omgevingsplan een eigenaar/beheerder van het bedrijf te wonen. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van leegstand van de woning en het werknemershotel, wat niet gewenst is.
De uit te breiden bebouwing op de planlocatie aan de Leijerdijk is onder andere bedoeld voor het drogen van bloembollen en het bewaren van het uitgangsmateriaal. Dit houdt in dat er dagelijks toezicht moet zijn op het drogen en bewaren. Door de grotere afstand tot aan het bedrijf wordt dit bemoeilijkt en de reistijd aanzienlijk vergroot. Dit alles heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering. De bestemming van deze locatie is ook niet toereikend voor een bloembollenbedrijf. Recent is de bestemming gewijzigd in Opslagdoeleinden en is de Agrarische bestemming eraf gehaald.

Hofland 6 Obdam

Op het perceel Hofland 6 is een agrarisch erf aanwezig met 3 loodsen. De loodsen variëren in jaartal van 1973 tot 2002. De omliggende cultuurgrond met een oppervlakte van circa 4 hectare wordt optioneel aangeboden

Beoordeling

De verwachting is dat de constructie van de oudere bedrijfsgebouwen niet past bij een modern bloembollenbedrijf. Voor de opslag van bloembollen is het noodzakelijk dat de kuubskisten gestapeld kunnen worden en dit is zwaar. Daarom moet in de schuren een goede onderheide vloer aanwezig zijn om het gewicht te dragen en dat is waarschijnlijk niet het geval bij de oudere opstallen. Bovendien zijn binnen de bedrijfsgebouwen niet de juiste bewaarmogelijkheden aanwezig, waarvoor hoge investeringen nodig zijn.

Een groot nadeel aan deze locatie is dat deze is gelegen aan een doodlopende weg. Al het verkeer van en naar de locatie moet door de Dorpsstraat van Obdam. Het nettenrecyclingbedrijf wat aanwezig is langs de Hofland heeft al regelmatig klachten ontvangen in verband met overlast als gevolg van vrachtbewegingen.

Wanneer de locatie in Nieuwe Niedorp blijft bestaan zal er tussen beide locaties heen en weer moeten worden gereden en dit zal leiden tot verkeersonveilige situaties op de Dorpsstraat gezien het grote landbouwverkeer, maar ook tot een langere reistijd in verband met de obstakels binnen deze dorpskern. Daarnaast wordt door de grotere afstand tot aan het bedrijf op de Leijerdijk de reistijd ook nog eens vergroot.

De uit te breiden bebouwing op de planlocatie aan de Leijerdijk is onder andere bedoeld voor het drogen van bloembollen en het bewaren van het uitgangsmateriaal. Dit houdt in dat er dagelijks toezicht moet zijn op het drogen en bewaren. Door de grotere afstand tot aan het bedrijf en de langere reistijd heeft dit een negatief effect op de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het is op niet mogelijk om binnen bestaande objecten, die momenteel te koop worden aangeboden, een goed alternatief te vinden voor het nieuwe agrarische bouwvlak op de planlocatie Leijerdijk 5.

De redenen zijn uiteenlopend van te kleine- of te grote bedrijfsgebouwen, een extra bedrijfswoning aanwezig, niet de juiste agrarische functie (glastuinbouw), niet de juiste bestemming, niet de juiste grondsoort, op grote afstand gelegen, langere reistijd, geen agrarische percelen beschikbaar voor wisselteelt en financieel niet mogelijk.

Hiermee is het de conclusie dat het niet haalbaar is om op een bestaand object, de uitbreiding van het agrarische bedrijf op het perceel Leijerdijk 5 te realiseren.

18-7-2025

George van der Velden
Agriteam Makelaars en Taxateurs