



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](mailto:info@abcommissie.nl)

uw email van: 14 juli 2017  
uw kenmerk: -  
ons kenmerk: 17 051 mb  
betreft: vergroten agrarisch bouwvlak tulpenbollenkwekerij en -broeierij;  
huisvestingsmogelijkheden buitenlandse werknemers  
aanvrager: DLVge namens Rainbow Colors BV  
locatie: Vleetweg 1 te Andijk  
adviesaanvraag ontvangen: 14 juli 2017

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Medemblik

Gemeente Medemblik



Registratie: DOC-17-029758/Z-17-003892

Datum ontvangst/verzending: 14 september 2017

Woerden, 13 september 2017

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de principeaanvraag van DLVge namens Rainbow Colors BV berichten wij u het volgende.

### **Aanvraag**

Uw adviesaanvraag betreft de vergroting van een agrarisch bouwvlak voor een bollenbroeibedrijf op het perceel Vleetweg 1 te Andijk door samenvoeging daarvan met een nabij gelegen bouwvlak gelegen aan de Cornelis Kuinweg 6, eveneens te Andijk. Met deze vergroting hangt samen de wens om huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse werknemers te verruimen.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben op 26 juli 2017 met de heer B. Karsten de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

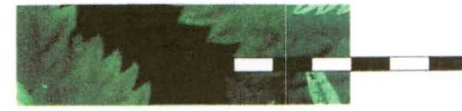
### **Bestemmingsplan**

Het perceel Vleetweg 1 te Andijk is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op het perceel, voorzien van een bouwvlak, rust de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de plankaart voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'.

### **Artikel 3 Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor a. het agrarisch grondgebruik, b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf' en e. het wonen ten behoeve van de agrarische



bedrijfsvoering, ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, met de daarbijbehorende (v.) bedrijfsgebouwen en overkappingen.

Volgens het bepaalde in artikel 3.2 'Bouwregels' gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende regels (artikel 3.2.1):

- a. 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;
- b. de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van de in lid 3.1 onder y, z en aa genoemde gebouwen, worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. (...);
- d. per agrarische bedrijfskavel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde grondgebonden agrarisch bedrijf en/of het ter plaatse gevestigde agrarisch handelsbedrijf en/of hoveniersbedrijf worden gebouwd;
- e. t/m i (...).

Volgens het bepaalde in artikel 3.7.10 'Nieuwbouw huisvesting werknemers' kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat binnen een bouwvlak ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel gebouwen en/of chalets ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers worden geplaatst, mits:

- a. de gebouwen en/of chalets noodzakelijk zijn voor de huisvesting van werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf of agrarische handelsbedrijf, waarbij voor ten hoogste drie maanden per jaar de huisvesting ook mag worden aangewend voor werknemers die werkzaam zijn op een ander agrarisch bedrijf of agrarisch handelsbedrijf;
- b. een werknemer ten hoogste 8 maanden per jaar in een chalet op het perceel gehuisvest wordt;
- c. het aantal werknemers dat in de gebouwen en/of chalets wordt gehuisvest per agrarische bedrijfskavel respectievelijk ten hoogste 30 en/of 20 zal bedragen, waarbij per agrarische bedrijfskavel ten hoogste 30 werknemers gehuisvest mogen worden;
- d. t/m o (...).

#### *Artikel 1 Begrippen*

1.7 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.

1.54 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 heer B. Karsten (43 jaar) is in 2006 begonnen met het agrarische bedrijf, na aankoop van de locatie Vleetweg 1 met daarop een aantal opstallen. In het eerste jaar huurde hij een kas. Het doel was om een optimale broeierij op te zetten. In 2008 was er een capaciteit van 25 miljoen stelen.



Vanaf 2009 is begonnen met het direct leveren (doorontwikkeld naar winkelklaar) aan de retail, vrijwel alleen Albert Heijn.

De oorspronkelijke faciliteit is opgezet met het oogmerk om deze eenvoudig modulair of in gedeelten modulair te kunnen uitbreiden. Het bedrijf is zeer goed gemechaniseerd en geautomatiseerd.

In 2014 is de broeierij verdubbeld naar 50 miljoen stelen. Alle bollen worden op water gebroeid.

Sedertdien is de kwekerij doorgegroeid; dit jaar wordt 65 hectare tulpen geplant.

Het bedrijf heeft zich ontwikkeld tot thans een kwekerij van tulpen in eigen beheer met een broeierij van de eigen kweekproducten. De bollen worden geteeld op jaarlijks wisselende percelen; de zogeheten reizende bollenkraam. Volgens de Gecombineerde Opgave<sup>1</sup> (GO) 2017, war onze commissie over beschikt, betreffen het 8 percelen op 7 locaties verspreid liggend in Noord-Holland. De totale netto oppervlakte daarvan is 57,48 hectare en is in gebruik op basis van grondgebruikersverklaringen; iets wat gebruikelijk is bij reizende bollenkramen.

De verwerking en opslag van het geteelde eigen product vindt geheel plaats in daartoe adequaat ingerichte bedrijfsgebouwen aan de Vleetweg 1. Deze bestaan uit teeltruimtes, opkweekcellen, verwerkingsruimten en koelruimte. Inclusief de (buiten-)opslag is de oppervlakte hiervan ruim 2,4 hectare.

#### **Nieuwe situatie / reden voor de aanvraag**

Met de huidige productieomvang van circa 50 miljoen stuks kan de vraag uit de markt niet gedekt worden. Er is nu een ambitie om gefaseerd te groeien naar 100 miljoen stuks. De heer Karsten ziet goede mogelijkheden hiervoor afzet te vinden. Dit jaar wordt circa 65 hectare tulpen geplant en er is een geplande uitbreiding naar uiteindelijk 100 hectare, waartoe gaandeweg de komende jaren meer grond wordt gehuurd in Noord-Holland. Naast de uitbreiding van het teeltareaal wordt het toe te voegen bouwvlak aan de Vleetweg 1 optimaal bebouwd met bedrijfsgebouwen, waaronder een werknemersverblijf, waarbij de oppervlakte van de huidige broeierij wordt verdubbeld.

De ervaring van de ondernemer is dat bij de schaalvergroting die hij realiseert, er een 'vliegwiel' ontstaat waardoor het bedrijf als leverancier steeds nauwer met afnemers gaat samenwerken met als resultaat vaste contracten tegen vaste prijzen. Gevolg hiervan is dat een dergelijke leverancier optimaal inzicht heeft in de verkoop bij de retailer, waardoor van twee kanten hierop ingespeeld kan worden.

De voortgaande automatisering, waarin Rainbow Colors grote stappen heeft gezet, maakt de groei mogelijk. Deze groei wenst Rainbow Colors gefaseerd te realiseren (wat betreft deze fasering: zie rapport van DLVge).

Naast de uitbreiding in (bebouwing voor de) bedrijfsmatige activiteiten (zie aanvraag) spelen nog twee zaken.

1. Een deel van de buitenlandse werknemers wordt momenteel in enkele tijdelijke units gehuisvest, een ander deel op afstand.

In het huidige bedrijf zijn - naast circa 11 vaste medewerkers - een 50-tal buitenlandse werknemers werkzaam in de periode eind november-eind mei en in de zomer circa 30 mensen voor de kwekerij.

In de nieuwe situatie, bij verdubbeling van de productie, zullen circa 100 mensen gehuisvest moeten worden. Naar mededeling van de heer Karsten zou hij, na het samenvoegen van twee bouwvlakken, formeel ruimte mogen bieden aan 60 buitenlandse werknemers, maar hij zoekt met de gemeente naar een oplossing voor de (dan) 100 arbeidskrachten.

---

<sup>1</sup> Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

2. Tweede punt is het samenvoegen van twee bouwvlakken, te weten het bouwvlak gelegen aan de Cornelis Kuinweg 6 te Andijk (eveneens eigendom van Rainbow Colors Holding bv) en het bouwvlak aan de Vleetweg 1. Aan de Cornelis Kuinweg 6 bevindt zich een bouwvlak met daarop een bedrijfswoning, kassen en een schuur. De heer Karsten wil het bestaande bouwvlak aan de Vleetweg 1 en het bouwvlak aan de Cornelis Kuinweg 6, dat enkele honderden meters daarvan verwijderd ligt, samenvoegen en daarmee uitbreiden naar aaneengesloten oppervlakte van 8 hectare. Daarbij worden de bestaande kassen aan de Cornelis Kuinweg 6 verwijderd en blijven de woning en de schuur intact. Aangezien een uitbreiding van de teeltproductie ook gevolgen heeft voor de verwerking hiervan, ligt het in de bedoeling het bouwvlak aan de Vleetweg 1, wanneer dat wordt vergroot tot 8 hectare, te bebouwen met bedrijfsgebouwen op een gelijke wijze als bestaand. Het gaat daarbij (volgens een tekening van DLVge d.d. 31 mei 2017) om de volgende ruimtes en oppervlakten: teelt (23.156 m<sup>2</sup>), opkweek (2.952 m<sup>2</sup>), verwerking (15.443 m<sup>2</sup>) en werknemersverblijf (2.800 m<sup>2</sup>). De totale bebouwingsoppervlakte neemt derhalve toe met 44.351 m<sup>2</sup>.

### **Vraagstelling / beoordeling**

Uw college verzoekt ons advies uit te brengen over nut en noodzaak van de vergroting van het bouwvlak alsmede een beoordeling van de economische onderbouwing van de vergroting.

Onze commissie merkt op dat het bedrijf kenmerkt zich door een zeer heldere visie op de markt, die met korte lijnen bediend wordt. Het bedrijf heeft door het direct beleveren van eindklanten een goed beeld van de markt, waardoor de stap naar verdubbeling gebaseerd is op realistische aannames.

De automatisering is optimaal in de huidige tijd, waardoor grootschalig gedacht kan worden. In die zin is de vraag om het bouwvlak te kunnen vergroten logisch. Uitbreiding van (bebouwing voor de) bedrijfsactiviteiten op twee op afstand van elkaar gelegen bouwvlakken is bij de beoogde uiteindelijke omvang van de productie niet efficiënt. Bedacht moet overigens worden dat de plannen niet in één keer uitgevoerd gaan worden, maar dat er een optimale uitgangssituatie op langere termijn moet zijn.

De begrotingen die onze commissie heeft bekeken, zijn realistisch; de opbrengstprijzen marktconform. De economische onderbouwing is daarmee, wat onze commissie betreft, in orde.

Voorwaarde voor groei is een gemotiveerd team van medewerkers, die, voor zover het buitenlandse tijdelijk aanwezige werknemers betreft, adequaat ondergebracht moeten worden.

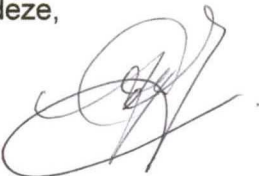
Het is logisch dat bij de groei die voorzien is ook het aantal betrokkenen groeit en daarmee de behoefte aan (tijdelijke) woongelegenheid.

### **Advies**

Als overziende, adviseert onze commissie medewerking te verlenen aan de plannen voor uitbreiding/samenvoeging van het bouwvlak aan de Vleetweg 1 alsmede de plannen tot huisvesting van buitenlandse werknemers.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie  
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris