

Onderbouwing

Landbouwkundige noodzaak

Vervangende locatie agrarisch bedrijf van de heer J. Deuring

Opdrachtgever

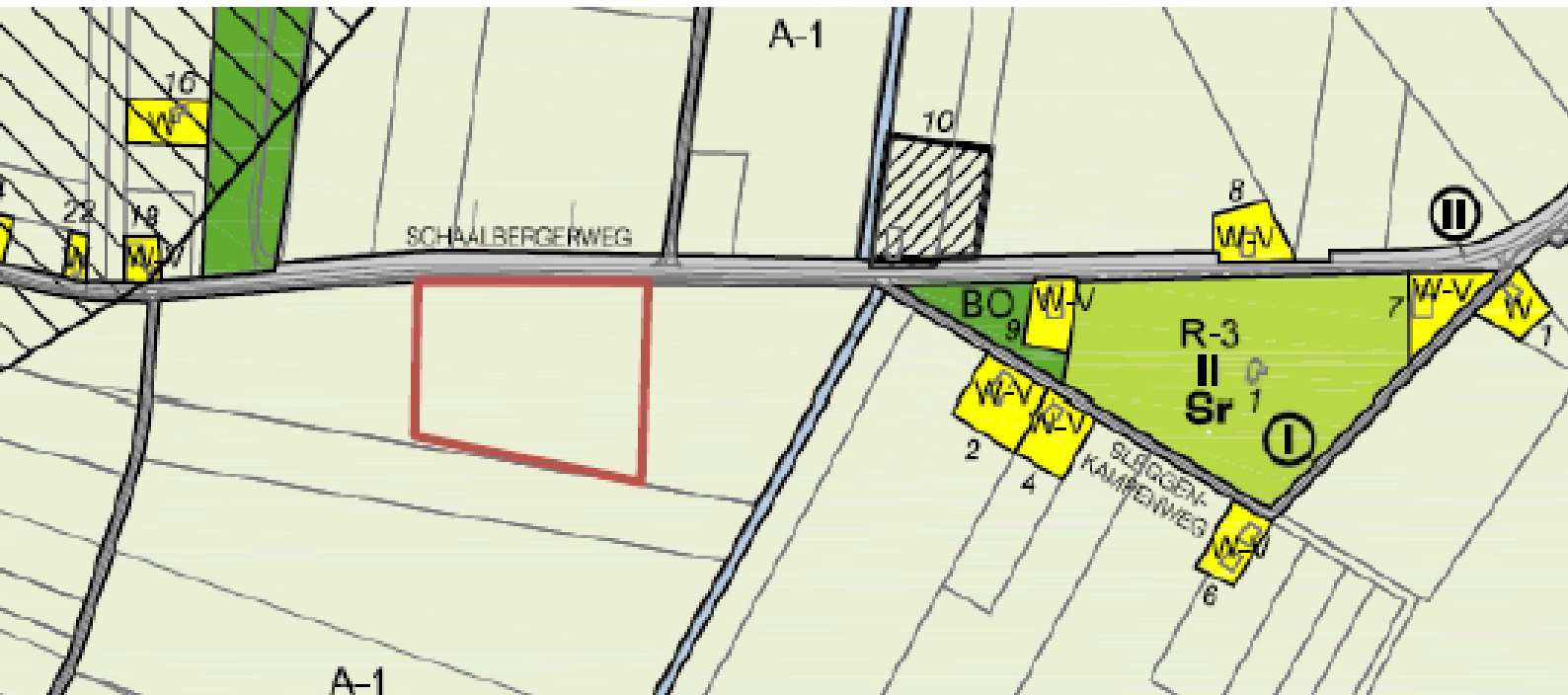
Naam : J. Deuring
Postadres : Oosterstraat 67, 9561 PK Ter Apel
Intake : 112-51957.001

Rombou

Bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 18 februari 2015

Status : definitief
Projectleider : ing. J.P. (Jan Pieter) Smit
Telefoon : (088) 888 66 61
Fax : (088) 888 66 62
E-mail : info@rombou.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	OMSCHRIJVING BEDRIJFSVOERING EN BEDRIJFSSTRATEGIE	7
3	TOETSING VAN HET BEDRIJF	8
3.1	Omvang van het bedrijf	8
3.2	Aard van het bedrijf	10
3.3	Onderbouwing grootte bedrijfsbebouwing	11
3.4	Continuïteit van het bedrijf	12
4	CONCLUSIE	13

BIJLAGE(N)

1	Principeverzoek, april 2010
2	Aanvulling verzoek, juli 2010
3	Ervaringen bestaande locaties
4	Geschiktheid bedrijfslocatie

1 Inleiding

In de beginjaren van het akkerbouwbedrijf was het gevestigd op de bedrijfslocatie Markeweg 130 te Ter Apel. In navolging op het bedrijf van zijn ouders. Hij heeft het bedrijf in 2006 daadwerkelijk overgenomen.

De locatie, met de bedrijfsbebouwing, bevindt zich in een lint van burgerwoningen en in de bebouwde kom van Ter Apel. Niet geschikt voor een toekomstig akkerbouwbedrijf en zeker niet voor een bedrijf wat een stormachtige ontwikkeling doormaakte. In relatief korte tijd groeide het bedrijf enorm in omvang. Bedrijf strategisch was het daarom een uitgemaakte zaak dat uitgeweken zou moeten worden naar een andere locatie.

Omwille daarvan is een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Het verzoek en een aanvulling daarop is bijgevoegd. Daarin is uitvoerig beschreven waarom Markeweg 130 zich niet leent voor de plannen van de heer Deuring.

De gemeente en de provincie zagen ook in dat bedrijfsontwikkeling aan de Markeweg geen verantwoorde optie was en besloten daarom medewerking te verlenen aan een vervangend bouwblok.

Sinds het moment van indienen zijn vele jaren verstreken. Gelukkigerwijs had de broer van de heer Deuring ondertussen een eigen locatie in de gemeente Emmen ontwikkeld. In samenwerking met hem kon zo de groei van het eigen bedrijf worden opgevangen. Ook is als tussenoplossing een losstaande veldschuur achter de Viaductstraat gekocht voor de opslag van aardappelen.

Streven is altijd geweest om een zelfstandige bedrijfslocatie op te zetten.

Daarbij is ook gekeken naar bestaande bedrijfslocaties. In de loop van de jaren heeft daar echter nooit een geschikte tussen gezeten. Bijgevoegd is een opsomming van de bedrijven die in beeld geweest zijn.

Om verder te kunnen moest daarom uitgegaan worden van een vervangend en nieuw bouwblok.

De heer Deuring heeft meerdere percelen aangedragen waarop in zijn ogen zijn bedrijf gevestigd zou kunnen worden.

De voorkeur van de gemeente en de provincie ging, vooral vanuit landschappelijk oogpunt, uiteindelijk uit naar de Schaalbergerweg.

Via keukentafelgesprekken, uiteindelijk resulterend in een beeldkwaliteitsplan, is de landschappelijke inpassing van het bouwblok uitgewerkt.

Het bouwblok geeft de mogelijkheid om ten behoeve van het akkerbouwbedrijf bebouwing

op te richten.

De heer Deuring heeft voor zijn bedrijfsopzet de volgende bebouwing nodig :

- een loods voor de opslag van poot-, consumptie- en fabrieksaardappels;
- een loods voor de stalling/opslag van materieel/materiaal/grondstoffen, kantoor/kantine, werkplaats en de verwerking van de lilies;
- een bedrijfswoning;
- een sleufsilos voor opslag van geoogste producten;
- een bezinkbassin voor de lelie-teelt .

In het vigerende bestemmingsplan ligt op de locatie geen bouwvlak, dus is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

In dat kader is een onderbouwing van de noodzaak wenselijk.

Noodzaak wil zeggen dat er op basis van de aard, omvang, de inrichting en de continuïteit van het akkerbouwbedrijf kan worden geconcludeerd dat er een reëel belang bestaat om het bedrijf in de gewenste opzet daar te vestigen.

2 Omschrijving bedrijfsvoering en bedrijfsstrategie

De heer Deuring (Jan, 44 jaar) exploiteert een akkerbouwbedrijf met een tak bloembollen.

Hij heeft in 2006 de bedrijfsgronden en bedrijfsgebouwen, op Markeweg 130, van zijn ouders overgenomen.

Zijn broer Henk had toen al een eigen bedrijfslocatie aan de Herenlandweg 28 in Emmen.

Strategie van Jan en de familie Deuring was en is, alhoewel er tussen beide broers wordt samengewerkt, dat ook hij een zelfstandige bedrijfslocatie zou ontwikkelen.

De Markeweg 130 was/is daar, zoals in de inleiding beschreven, niet geschikt voor.

Het areaal van zijn bedrijf is gegroeid van ongeveer 70 hectare akkerbouw naar nu 300 hectare. Het bouwplan bestaat uit fabrieksaardappelen, suikerbieten, graan en lelies.

Door de samenwerking met zijn broer heeft Jan, als overgangsfase naar een eigen locatie, handiger wijs van zijn bedrijfsgebouwen gebruik kunnen maken. Daarnaast heeft hij aan de Viaductstraat, toen die kans zich voordeed en omdat het wachten op het bouwblok hem te lang ging duren, een losstaande aardappelloods gekocht. Met de bedoeling om die t.z.t. weer van de hand te doen.

Al het werk op het bedrijf wordt in eigen beheer, met inzet van medewerkers, uitgevoerd. Er komt dus bijna geen loonwerker aan te pas. Er wordt gebruik gemaakt van losse arbeidskrachten in de oogstperiode.

Plan is om een loods te bouwen voor de opslag van aardappels en één hoofdzakelijk voor de stalling van machines en werktuigen en de verwerking van lelies. Ook is een bedrijfswoning nodig. De heer Deuring is nu tijdelijk woonachtig aan de Oosterstraat 67 te Ter Apel.

Doelstelling blijft om het areaal, als die kans zich voordoet, te laten toenemen. Schaalvergroting is de manier om de kosten te drukken, om zo als bedrijf rendabel te blijven.

3 Toetsing landbouwkundige noodzaak

3.1 Omvang van het bedrijf

De bedrijfsopzet moet dusdanig zijn dat sprake is van een volwaardige omvang.

Volwaardig wil namelijk zeggen dat het bedrijf duurzaam voldoende werkgelegenheid en voldoende inkomen biedt; voor één of als nodig meer personen.

De omvang is dus een belangrijke voorwaarde voor de bedrijfseconomische continuïteit.

Voor agrarische bedrijven kan die omvang beoordeelt worden met door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) voor dat doel ontwikkelde normen.

In het verleden was dat de Nederlandse grootte eenheid (nge). Later werd dat de standaard-bedrijfsopbrengst (so).

Aan elk gewas en elk dier zijn door het LEI specifieke normen toegekend. Dat maakt het mogelijk om verschillende onderdelen van een agrarisch bedrijf bij elkaar op te tellen; om zo de totale omvang te bepalen.

Om een bedrijfsomvang, uitgedrukt in so, te kunnen kwalificeren, heeft het LEI vervolgens het begrip "Standaardverdiencapaciteit(SVC)" geïntroduceerd. De achtergrond daarvan is te vinden in onderstaand rapport van het LEI.



Onderstaand een onderverdeling in de vijf bedrijfsgrootteklassen:

Er zijn 5 klassen gedefinieerd op basis van het bedrag aan SVC:

1. < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven
Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.
2. 25.000-60.000 euro: kleine bedrijven
Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.
3. 60.000-100.000 euro: middelgrote bedrijven
Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
4. 100.000-250.000 euro: grote bedrijven
Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
5. >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven
Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.

Hiermee is te bepalen welke kwalificatie, van zeer klein tot zeer groot, een berekende omvang heeft.

De omvang van dit akkerbouwbedrijf met een tak bloembollen is volledig terug te voeren op het bouwplan; met de oppervlakten en de gewassen. Een speciaal rekenprogramma van het LEI laat, na de invoer van het bouwplan van de heer Deuring, het volgende zien:

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 16-2-2015

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2013

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	6 - Gewascombinaties	
Subtype	6100 - Gewascombinaties	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	295	ha
Standaardopbrengst (SO)	1.647.250	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	620.510	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 5: >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Akkerbouwgewassen				
Suikerbieten	75	ha, gemeten maat	3.150	236.250
Consumptieaardappelen op zand/veengrond	100	ha, gemeten maat	4.640	464.000
Zetmeelaardappelen	100	ha, gemeten maat	2.190	219.000
Bloembollen en -knollen				
Lelie	20	ha, gemeten maat	36.400	728.000

Het bedrijf heeft een omvang van 728.000 standaardbedrijfsopbrengst (so). Wat weer om te rekenen valt in standaard verdien capaciteit (SVC) met behulp van een verdien coëfficiënt.

Onderdelen	SO	Verdien coëfficiënt	SVC
akkerbouw	919.250	0,401	368.618
bloembollen	219.000	0,346	75.774
Totaal			444.392

Uitgaand van de onderverdeling in bedrijfsgrootteklassen blijkt dat het bedrijf van de heer Deuring een zeer groot bedrijf is.

Daarmee bedrijfseconomisch een volwaardig bedrijf.

3.2 Aard van het bedrijf

De nadruk ligt hierbij op het benoemen van de onderdelen van het bedrijf die de noodzaak van bedrijfsbebouwing onderbouwen.

Belangrijkst voor een akkerbouwbedrijf zijn ruim opgezette bedrijfsruimten voor de stalling van materieel, de opslag van geogoste producten en de verwerking daarvan en de opslag van grond- en hulpstoffen.

Materieel (tractoren, oogstmachines, werktuigen) worden steeds kostbaarder en gevoeliger door de toepassing van hoogwaardige technologie. Stalling in een loods biedt de gewenste bescherming tegen weersinvloeden.

Ook het aspect veiligheid speelt mee. Regelmatig valt te lezen over diefstal van dieselolie, handgereedschap of zelfs rijdend materieel.

Door materieel/materiaal in een afgesloten loods te stallen, ook nog eens in het zicht van de bedrijfswoning, gaat daar een preventief effect van uit.

Eigen opslag van geogoste producten is bedrijfseconomisch zeer interessant. Door eigen opslag is een akkerbouwer in staat om zelf het prijstechnisch meest geschikt aflevermoment te bepalen.

Geogoste producten, zoals bijvoorbeeld aardappelen, moeten dan onder geconditioneerde omstandigheden worden opgeslagen. Opslag vindt daarom plaats in een geïsoleerde loods met voorzieningen (ventilatiekanalen/ventilatoren/klimaatregeling) voor een optimale klimaatbeheersing.

De fabrieks- en consumptieaardappelen worden over een periode van zes maanden, oktober tot en met maart, opgeslagen. Luchtvochtigheid en temperatuur worden met behulp van ventilatoren, aangestuurd via een automatische klimaatregeling, op de juiste waarden gehouden. Naast regulier toezicht dient de apparatuur regelmatig op storingen te worden gecontroleerd.

De pootaardappelen worden over de winter bewaard in kisten die worden gekoeld met behulp van een mechanische koeling. Om het kiemen te voorkomen dienen pootaardappelen bij een temperatuur tussen de 3 en 4 graden Celsius te worden bewaard. Bij storingen in de

koeling kan de temperatuur snel te ver oplopen. Het bewaarproces dient dan ook goed bewaakt te worden.

De verwerking/spoelen van de lelie-bollen vindt in één van beide loodsen plaats.

Bestrijdingsmiddelen, kunstmest en dieselolie worden opgeslagen in de loods.

De werkplaats wordt ondergebracht in een loods. Deze is essentieel voor het onderhoud van het materieel. Groot onderhoud wordt door een mechanisatiebedrijf gedaan.

Vanuit de bedrijfswoning wordt actief toezicht gehouden op de bewaring van de geoogste producten.

Uit veiligheidsoogpunt (diefstal/brand) is het beslist gewenst om bij de bedrijfsgebouwen te kunnen wonen.

In de oogsttijd wordt regelmatig buiten de reguliere werkuren gewerkt. Voor bespuitings- en beregeningswerkzaamheden kan dat, in de rest van het seizoen, ook nodig zijn. Afvoer van geoogste producten is soms ook buiten de reguliere werktijden noodzakelijk. Klein onderhoud van machines/materieel vindt, in de oogstperiode, vaak 's avonds plaats.

Een bedrijfswoning is ook geschikt voor de ontvangst van toeleveranciers of afnemers.

Direct bij de bedrijfsruimte wonen heeft als voordeel dat er geen uren verloren gaan aan reistijd en dus kan er efficiënter worden gewerkt.

3.3 Onderbouwing grootte bedrijfsbebouwing

Als bedrijfsruimte zullen er twee loodsen nodig zijn; die losstaand of aan elkaar worden gebouwd.

Beide loodsen zijn 70 meter lang en 35 meter breed.

Eén loods zal grotendeels dienen als werktuigenberging. Deze wordt opgedeeld in 2 delen; een deel volledig dicht en het andere met de wanden aan twee kanten open.

Het open deel is voor het opstellen van een verwerkingslijn voor geoogste producten, met aan en afvoer van de kisten waar het product in moet.

Daarnaast kan daar stro worden opgeslagen wat nodig is voor vorstbescherming van de aardappelen en de bieten in het najaar.

Ook kunnen er pootaardappelen in kisten worden gedroogd; gebruik makend van natuurlijke trek.

Daarnaast gaat het in het dichte deel hoofdzakelijk om de volgende zaken die ruimte vragen:

	Ruimtebeslag in m ²
Werkplaats	200
Zes tractoren	150
Vier kippers	100
Aardappel rooimachine	50
Lelie rooimachine	50

2 beregeningshaspels	100
Cultivator/ploeg/spitmachine	100
Zaai- en pootmachine	50
Platte wagens	50
Divers klein materiaal	100
Opslag kunstmest / bestrijdingsmiddelen	100
Opslag zaai- en pootgoed	100
Rij- en looplijnen	overblijvende ruimte

De tweede loods wordt alleen gebruikt voor de opslag van aardappelen. De gewenste opslagcapaciteit is 5000 ton. Dat is ongeveer de helft van de totale opbrengst van het huidige areaal aardappelen.

Omgerekend is het ongeveer 7.700 m³. Uitgaand van 4 meter hoog gestort is er een oppervlakte nodig van 1.925 vierkante meter. Daarnaast is er ruimte nodig voor het ventilatiesysteem en voor werkruimte c.q. manoeuvreerruimte.

Voor de opslag van, vooral suikerbieten, wordt een sleufsilos aangelegd.

En voor het opvangen van het spoelwater, wat vrijkomt bij het lelies spoelen, wordt een bassin aangelegd. De grootte van het bassin is gebaseerd op het te oogsten areaal.

3.4 Continuïteit van het bedrijf

De omvang van dit bedrijf is ruimschoots voldoende om de bedrijfsvoering te kunnen continueren.

De afgelopen jaren zijn de opbrengstprijzen in de akkerbouw goed geweest en de marktverwachtingen in deze sector zijn positief.

De komende jaren zijn daarom goede financiële resultaten te verwachten.

Het vakmanschap van een ondernemer is een zeer belangrijke voorwaarde. Gelet op de technische en de financiële resultaten van de afgelopen jaren, is het vakmanschap aantoonbaar aanwezig.

De gedrevenheid van de heer Deuring zal zeker hebben bijgedragen. De bedrijfsvoering is niet gericht op consolideren, maar op het benutten van kansen en mogelijkheden om de bedrijfsvoering te verbeteren.

Er is ruime ervaring met het bouwplan. Vaktechnisch beschikt de heer Deuring over voldoende kennis en jarenlange ervaring.

Als de kans zich in de omgeving voordoet, zal er grond bij worden gekocht of gepacht.

De inzet van de heer Deuring is erop gericht een volwaardig bedrijf te hebben en te houden voor nu en de toekomst.

Zonder twijfel heeft dit akkerbouwbedrijf voldoende continuïteit.

4 Conclusie

Het bedrijf van de heer Deuring is een akkerbouwbedrijf met een tak bloembollen.

Het plan is om, op de nieuwe bedrijfslocatie, twee loodsen, een bedrijfswoning, een sleufsilos en een bezinkbassin te plaatsen.

Alleen deze eigen bedrijfslocatie geeft de gelegenheid om de strategie waar te maken en om het bedrijf volledig zelfstandig te exploiteren en verder uit te bouwen.

Gelet op de omvang van het bedrijf en het ondernemerschap van de heer Deuring, is voldoende gewaarborgd dat een duurzaam en volwaardig inkomen te behalen is.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de aard, de omvang, de inrichting en de continuïteit van het voornemen moet worden geconcludeerd dat er een noodzaak is voor de gewenste bedrijfsbebouwing. .

De eigen locatie gaat de heer Deuring de mogelijkheid geven om het bedrijf verder op en uit te bouwen.

Bijlagen



Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62

e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

Bijlage 1 Principeverzoek, april 2010

Vestiging Drachten

Gemeente Vlagtwedde
College van B & W

Datum	Doorkiesnr.	Referentie
17 februari 2015	(0512) 305 111	

Betreft: **Verzoek vervangend bouwblok**

Geachte leden van het college,

Namens de heer J. Deuring (wonende aan de Westerstraat 6, 9561 SM te Ter Apel) doe ik u hierbij het verzoek toekomen om nog eens te bezien of u medewerking wilt verlenen aan een vervangend bouwblok voor het akkerbouwbedrijf van de familie Deuring. Nog eens omdat u zich eerder over de vraag gebogen hebt.

De heer Deuring bepleit al enkele jaren de noodzaak van het kunnen verkrijgen van een zelfstandig bouwblok voor zijn akkerbouwbedrijf. Zo heeft hij zelfs al eens gesprekken gevoerd met de gedeputeerden van de provincie. Hij heeft tot op heden geen medewerking gekregen.

Naar mijn idee loopt het vast door een niet geheel juiste voorstelling van zaken. Eigenlijk wil ik als een soort mediator mijn visie daarop onder uw aandacht brengen.

Naar mijn idee heeft men zich te weinig gelegen laten liggen aan de strategie en de snelle daadkracht van de beide broers Jan en Henk. Met als gevolg dat Jan min of meer de rekening gepresenteerd krijgt van de doortastende ondernemingsdrang.

Om dit aan u duidelijk te maken zal ik eerst in een notedop de geschiedenis van het bedrijf beschrijven.

De oorsprong van het akkerbouwbedrijf is te vinden aan de Markeweg 130 te Ter Apel. Omstreeks



1940/41 is de opa van de heer Deuring daar met 15 ha bijbehorende gronden begonnen. In 1970 is het bedrijf door de vader van beide broers overgenomen. In de loop van die jaren is het bedrijf stapsgewijs gegroeid.

Begin jaren negentig komen de beide broers, Jan en Henk, in beeld. Henk is in 1991 een maatschap met vader begonnen. In de maatschapsakte was al opgenomen dat Jan ook mocht toetreden. In de loop van 1995 behaalde Jan het diploma van de Hogere Landbouwschool. In de jaren daarna heeft hij bewust werkervaring, onder andere bij het DLV, elders opgedaan. Tegelijkertijd startte hij op het bedrijf met de vollegrondsteelt van prei. Henk is in 1993 met de teelt van lelies begonnen. Beide broers raakten in die jaren meer en meer er van overtuigd dat zij gezamenlijk verder in de akkerbouw wilden.

Wel met een duidelijke strategie en dat was en is een zekere onafhankelijkheid te behouden ten opzichte van elkaar. Het bedrijf eigenlijk zo op te bouwen en in te richten dat het ook weer op te splitsen viel. Ook met het oog op een toekomstige overname door de eigen kinderen. Vandaar bijvoorbeeld dat de aankoop van onroerend goed altijd op eigen naam gedaan is en wordt. In die zin is het een praktische samenwerking waar slechts arbeid en kapitaal worden ingebracht.

In 1998 lukte het Henk om grond te kopen aan de Herenlandweg. In juli 2001 werd daar de tweede locatie van het akkerbouwbedrijf opgericht. Henk kwam aldaar als eigenaar te wonen.

Henk en Jan hebben in 2001 ook het bedrijf van vader kunnen overnemen. Daar maakten de bedrijfsgebouwen aan de Markeweg 130 en toen 52 ha gronden deel van uit. De beide broers zijn toen in maatschap verder gegaan. Jan was op dat moment 31 jaar.

De ouders hebben steeds aan de Markeweg gewoond. In de maatschapsakte en bij de overname was bedongen dat de ouders zolang zij wensten in de woning mochten blijven wonen. In 1998 heeft Jan daarom een eigen woning voor zijn te stichten gezin gekocht aan de Westerstraat. Omstreeks 2004 werd duidelijk dat de ouders graag weg wilden van de Markeweg. Om zo meer afstand te nemen van het bedrijf en om het simpelweg rustiger aan te kunnen doen. Dus is na een afweging dat onroerend goed verkocht.

Dan is de cruciale vraag gerechtvaardigt waarom de Markeweg dan toch verkocht is, en Jan niet de Markeweg betrokken heeft. Voor de hand ligt immers de veronderstelling dat het als bedrijfslocatie te gebruiken zou zijn geweest. Was dan de voorliggende verzoek niet aan de orde geweest?

De locatie Markeweg is niet zo maar, lichtzinnig, verkocht. De enigste reden is dat Jan inzag, ondermeer uit eigen ervaring in de voorliggende jaren, dat de locatie niet geschikt is voor een toekomstig akkerbouwbedrijf; met flinke groeiambities. Dus koos hij er terecht niet voor om de Markerweg over te nemen.

In overleg werd daarom besloten om de Markerweg te verkopen en om in te gaan zetten op een betere bedrijfslocatie voor Jan elders.

Heeft de heer J. Deuring terugkijkend, gezien het teleurstellend verloop van het later opgestarte traject om te komen tot een vervangende locatie, er verstandig aan gedaan het van de hand te doen?

Puur vanuit bedrijfsoptiek blijft het antwoord volmondig "ja". Het aan de woning vastzittende gebouw



is niet functioneel voor een akkerbouwbedrijf en ook niet zo te maken. Het is simpelweg te klein en te laag voor de stalling van en het manoeuvreren met machines, werktuigen. Zo moest van sommige werktuigen eerst de lucht uit de banden en de deuren waren niet breed genoeg voor een dubbele montering. Ook leent het zich niet voor de opslag van geoogste produkten.

Was een nieuwe loods dan geen oplossing geweest? Daarvoor is achterop op de huiskavel geen bouwruimte voor beschikbaar. Die kavel is slechts 4000 m2 groot. Daarom is er ook geen manoeuvreerruimte voor de tegenwoordig grote machines en werktuigen.

Had de loods dan achter de brede waterschapssloot gebouwd kunnen worden? Daar lag geen bouw-blokruimte. Nieuwbouw lijkt mij daar landschappelijk ook niet wenselijk.

Belangrijker is de zeer beperkende ligging in de bebouwde kom in een dichtbebouwd lint van burgerwoningen. Milieutechnisch, met name het aspect geluid weegt daarin zwaar, heeft de plek daarom geen ontwikkelingsmogelijkheden. De afstanden ten opzichte van de omliggende woningen zijn te klein. Vergunningverlening en dus kunnen voldoen aan geluidvoorschriften is een onmogelijke opgave. Ander aspect is dat de Markeweg zich niet leent voor landbouwverkeer. Daarbij rekening houdend met steeds groter wordend materieel.

Ook het nieuwe bouwblokken-beleid van de provincie kan er in betrokken worden. Schaalvergroting in lintbebouwing wordt niet gewenst. Ook dat geeft aan dat er geen toekomst voor een groeiend bedrijf zou zijn weggelegd aan de Markeweg.

In deze woonomgeving binnen de bebouwde kom is een op de groei gericht akkerbouwbedrijf niet te op zijn plaats. Het enigst passend gebruik is het huidig gebruik, wat na verkoop ontstond, enkel voor wonen.

De heer J. Deuring heeft er mijns inziens dus terecht vanaf gezien om die locatie te kopen van zijn

ouders en daarom is de locatie vervolgens door de familie van de hand gedaan.

Achteraf gezien zou het, tenminste met de inzichten van nu, gemakkelijker zijn geweest de locatie nog niet te verkopen. Dan zou de "Markerweg 130" nog een in werking zijnd bedrijf zijn geweest en waren mijns inziens niet de huidige misverstanden ontstaan.

Hij koos er destijds voor om de "Markerweg 130" niet als bedrijfslocatie te ontwikkelen. Had hij moeten vermoeden dat die verkoop wel eens roet zou kunnen gooien in het bewerkstelligen van een vervangende bedrijfslocatie? Ik denk het niet en dat mag hem dat toch niet aangerekend worden.

Parallel aan de inzet om medewerking te krijgen voor een vervangend bouwblok ging de bedrijfsontwikkeling stormachtig door. Toen zich dan ook de kans voor deed om aan de Viaductstraat gronden met een aardappelloods te kopen is dat gedaan. Niet met de bedoeling om daar een compleet bedrijf op te richten. Het is slechts een solitaire opslagloods en beslist geen duurzame en volwaardige bedrijfslocatie. Omdat het nastreven van een zelfstandige locatie, bij de gemeente, vast leek te zitten, is de locatie aan de Viaductstraat als "drukmiddel" ingezet. Naar mijn bescheiden mening is het jammer dat het zover moest komen.

Het is mijns inziens redelijk dat de "Markeweg 130", zij het terugwerkend, als het ware nu nog als bedrijfslocatie van de heer J. Deuring wordt gezien. Vast is komen te staan dat die locatie helemaal niet geschikt is voor een akkerbouwbedrijf. Dus is sprake van een knellende situatie. Het inmiddels verkocht zijn, enkele jaren geleden, maakt voor een dergelijke beoordeling geen verschil. Zou het immers nu nog niet verkocht zijn, dan zou de afweging dezelfde zijn en zou het alsnog verkocht worden en bereik je een precies dezelfde eindsituatie. Je kunt hooguit zeggen dat de heer J. Deuring te ver op de zaken vooruit is gelopen. Waarschijnlijk is diezelfde daadkracht ook de reden voor de zeer voorspoedige groei van het bedrijf. Hem daarvoor "straffen" lijkt mij niet redelijk.

Het Provinciaal Omgevings Plan en de verordening dat geven aan dat in geval van knelpuntsituaties medewerking verleend kan worden aan een nieuw agrarisch bouwperceel. Het betreffende deel vindt u hieronder:

Artikel 4.19 Agrarisch bouwperceel

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de bestemming van nieuwe agrarische bouwpercelen;
2. Ontheffing van het eerste lid is mogelijk indien sprake is van:
 - a. uitplaatsing uit de ecologische hoofdstructuur;
 - b. uitplaatsing uit het bebouwingslint van Midwolda in verband met de aanleg van een vaarverbinding;
 - c. knelpuntsituaties vanwege ruimtegebrek, milieu-hinder of uitplaatsing;

Zonder meer kan de "Markeweg 130", zij het terugwerkend, gezien worden als een knelpuntsituatie.

In reactie op een in februari 2008 door de heer J. Deuring ingediend verzoek heeft het college aange-

geven te willen wachten op het nieuwe POP en het bestemmingsplan.

Mijns inziens biedt het POP een zeer goed aangrijpingspunt om alsnog medewerking te verlenen aan een vervangend bouwblok. Als dat in dit geval niet kan, in welke gevallen kan het dan nog wel?

Zonder twijfel zal sprake zijn van een volwaardige omvang. Het totale akkerbouwbedrijf heeft nu namelijk al een omvang van 300 ha. Het bouwplan bestaat uit aardappelen, suikerbieten en lilies. Het is zeker de ambitie om het bedrijf nog verder te laten groeien.

Wij stellen voor om de beoordeling van de nieuwe locatie los te zien van de eerdere en principiële vraag of u alsnog medewerking wilt verlenen aan een vervangend bouwblok.

In afwachting van uw reactie.

Indien gewenst willen wij graag een mondelinge toelichting geven.

Hoogachtend,

ing. J.P. Smit
specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bijlage 2 Aanvulling verzoek, juli 2010



Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62

e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

Vestiging Drachten

Gemeente Vlagtwedde
College van B & W
Postbus 14
9550 AA SELLINGEN

Datum	Doorkiesnr.	Referentie
17 februari 2015	(0512) 305 111	120498038-10206/jps/lvv

Betreft: **Verzoek vervangend bouwblok; aanvulling**

Geachte leden van het college,

Namens de heer J. Deuring (wonende aan de Westerstraat 6, 9561 SM te Ter Apel) doe ik u hierbij een reactie op uw brief van 14 juni jongsleden toekomen. Uw brief was een reactie op ons eerdere verzoek, waarin wij vroegen om medewerking aan een vervangend bouwblok.

Uitgaand van uw reactie is een belangrijke stap gezet. U erkent immers dat de Markerweg 130 betrokken mag worden in de beoordeling en constateert vervolgens dat de locatie terugwerkend als knelpunt kan worden gezien.

Vervolgens wordt het bouwperceel aan de Viaductstraat erin betrokken en aan een analyse onderworpen. Op zich is dat, omdat de beleidsvoorkeur uitgaat naar vestigen op een bestaande locatie, begrijpelijk. Wij delen uw conclusie echter niet.

Het bedrijf van de heer Deuring behoeft geen verdere introductie. U weet dat het een groot akkerbouw is met de sterke ambitie om te blijven groeien.

De heer Deuring is al jaren bezig om een vervangende bedrijfslocatie voor zijn akkerbouwbedrijf te verwezenlijken. Eigenlijk is hij daar vrijwel direct na de verkoop van de Markeweg 130 mee begonnen. De aankoop van de loods achter de heemsloot aan de Viaductstraat staat daar los van. Die is in 2008 gekocht omdat zich de mogelijkheid voordeed om de opslagruimte voor een relatief laag bedrag te kunnen kopen. Het is niet de opzet geweest om het als volledige bedrijfslocatie te gaan ontwikkelen. Eigenlijk wordt het onroerend goed door u "opgewaardert" tot een volwaardige locatie. Die volgens u geschikt is voor de ambities, voor nu en in de toekomst, van de heer Deuring en zijn gezin. Is het niet vreemd dat je dat als ondernemer opgedrongen dreigt te krijgen? U ziet er een volwaardige locatie in, maar de ondernemer die er zijn bestaan op wil bouwen niet. Die twee uitersten zijn toch niet te verenigen?

De heer Deuring heeft zelf de Viaductstraat als knelpunt naar voren gebracht. Daartoe "gedwongen" omdat "Markeweg 130" bij de gemeente helemaal uit beeld was. Om serieus genomen te worden door de gemeente moest hij de "Viaductstraat" wel inbrengen. Het verhaal was immers dat sprake moest zijn van een ruimtelijk knelpunt, wilde verplaatsing kunnen. Middels uw reactie op onze eerste brief is duidelijk dat "Markeweg 130" terugwerkend een knelpunt is. Het gebeuren krijgt een wat wrange wending nu de heer Deuring opgezadelt dreigt te worden met de Viaductstraat als bedrijfslocatie.

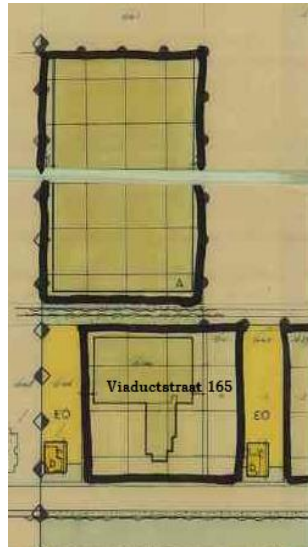
Op zeer uitvoerige wijze motiveren wij onderstaand dat de "Viaductstraat" niet een locatie is voor een duurzaam, volwaardig en grootschalig akkerbouwbedrijf.

De heer Deuring wil/moet flink investeren in de ontwikkeling van een bedrijfslocatie; ondermeer aankoop locatie en nieuwbouw bedrijfsgebouwen. Dat verdient zich alleen terug op een locatie waar een akkerbouwbedrijf, nu en in de toekomst, zeer goed uit de voeten kan. Het vestigen van een bedrijf is dan ook een heel ander afweging dan het kopen van slechts een loods. De eerste is een strategische en lange termijn beslissing en de tweede slechts een tijdelijke en vrijwel zonder financiële risico's. Bij een nieuwe bedrijfslocatie gelden daarom totaal andere criteria. Er moet voldoende ruimte zijn voor een optimale plaatsing van de bebouwing. Er moet voldoende manoeuvreerruimte zijn. Er moet duurzaam groei van het bedrijf, lees vergroting van het bouwblok, mogelijk zijn. Het risico van bezwaren vanuit de omgeving moet nihil zijn. Voldoende ruimtelijke scheiding is dus essentieel. De ontsluiting/infrastructuur moet, voor eigen landbouwverkeer en vrachtverkeer, geen vertragingen/problemen kunnen geven. Ook moet er een bedrijfswoning aanwezig zijn.

Juist voor een nieuwe locatie geldt: "Bezint, eer ge (er) begint."

U geeft aan, dat dat wat voor de "Markeweg 130" geldt, ook in enigerlei mate geldt voor de Viaductstraat. Er is sprake van lintbebouwing en ligging aan een buurtontsluitingsweg. Daarnaast noemt u enkele verschilpunten. Toch is de "Viaductstraat" geen knelpunt. U kent in de uiteindelijke afweging blijkbaar verschillend gewicht toe aan de punten. Maar juist het gelegen zijn in lintbebouwing en het gelegen zijn aan een buurtontsluitingsweg zijn doorslaggevend negatief voor de (toekomst)mogelijkheden voor een groot akkerbouwbedrijf. Al zou er echt voldoende bouwruimte zijn, dan nog is zo'n locatie al niet meer interessant.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "De Linten" is sprake van een bouwblok van ongeveer 7.500 m² en is de woning Viaductstraat 165 formeel de bijbehorende bedrijfswoning.



Het had niet veel gescheeld of het bouwblok zou tijdens de procedure voor het buitengebied zijn weggepoetst. Op de kaart van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied stonden de loods en de bedrijfswoning nog in één bouwblok getekend. In de ontwerpfase bleek dat de loods de bestemming veldschuur zou gaan krijgen. Dus loskoppeling van bedrijfswoning en loods en het tegengaan van uitbreidingen. De gemeente wilde daarmee, zoals gebruikelijk, de feitelijke situatie vastleggen. Toen de heer Deuring dat ontdekte, vreesde hij terecht voor waardeverlies van zijn nog maar net gekocht onroerend goed. Met bouw mogelijkheden heeft het meer mogelijkheden en dus meer waarde. Ook zou de bestemming "veldschuur" beperkend zijn. Alleen om verlies te voorkomen is een bouw-aanvraag ingediend voor een tweede loods; die nooit gerealiseerd zal worden. Die vergunning is inmiddels verleend. Daartegen is door vele omwonenden bezwaar gemaakt. Die bleken ongegrond omdat teruggegrepen moest worden op het aloude bestemmingsplan "De Linten". Dat er dus nog een bouwblok ligt komt puur en alleen door de inzet van de heer Deuring. Strikt formeel kon u niet anders dan het bouwblok laten bestaan.



GEBIEDSBESTEMMINGREGELS

	Agrarisch - 1
	bouwperceel
	bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf
	bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf
	agrarisch (aan)bedrijf
	specifieke regeling
	grootschalig open gebied
	veldschuur
	tweede bedrijfswoning toegestaan
	widging naar wonen van toepassing
	opslagplaats
	geen bedrijfswoning toegestaan

Achteraf had de heer Deuring beter, zoals de gemeente wilde, het bouwblok weggepoetst kunnen laten. Nu is hij immers tussen de wal en het schip terecht gekomen en frustreert "De Viaductstraat" ongewild zijn hoofddoel.

U stelt dat er een bedrijfswoning aanwezig is; Viaductstraat 165. Deze woning is echter niet in eigendom van de heer Deuring. De familie Plagge betrok de woning in 2001. Het is dus al jaren geen bedrijfswoning behorende bij het perceel achter de heemsloot. Alleen u als gemeente had en zou nog af kunnen dwingen dat het weer een bedrijfswoning wordt. Tot op heden heeft u het (strijdige) gebruik toegestaan. Daardoor is de woning beschikbaar voor de particuliere woningmarkt.

Is het überhaupt zinvol om de gebouwen, voor de heemsloot, te kopen? Het bedrijfsgebouw, met voorin de woning, is niet functioneel voor een akkerbouwbedrijf en ook niet zo te maken.



Het is simpelweg te klein en te laag voor de stalling van en het manoeuvreren met machines en werktuigen. Ook leent het zich niet voor de opslag van geoogste producten. Het gebouw heeft dus functioneel voor een akkerbouwbedrijf weinig waarde.

Overigens is de mogelijke beschikbaarheid van de woning van ondergeschikt belang. Veel belangrijker is de kwaliteit als bedrijfslocatie. Al zou de gemeente overgaan tot het naleven/handhaven van het bestemmingsplan, en zou de woning "vrijkomen", dan nog is de heer Deuring niet geïnteresseerd. Want de locatie verdient het niet om als volwaardige bedrijfslocatie te worden bestempeld en daarom zou de aankoop zeer onverstandig zijn.

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan "De Linten" ligt opnieuw aan u de keus voor om de woning en het bouwblok achter de heemsloot los te koppelen. Het feitelijk gebruik van de woning is leidend. Het instand houden van de koppeling is alleen te rechtvaardigen als u daadwerkelijk bereid bent de bestemming als bedrijfswoning te handhaven. Wilt u daar op inzetten en is dat redelijk richting de huidige bewoners van de woning?

De verwerving van de woning is niet zinvol. Dat heeft gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de loods. In een notarieel vastgelegde overeenkomst staat dat de loods, langs de woning, via een recht van overpad te bereiken is. Bedongen is dat alleen de kavel waarop de loods staat via dat overpad bereikt mag worden. Andere kavels kunnen dus niet bereikt worden, want dat geeft een verzwaaring van het gebruik en dat zullen de bewoners van de woning niet toestaan. Andere kavels achter de heemsloot zijn dus niet bereikbaar. Deze beperking geeft mi aan dat het niet de bedoeling is ge-

weest om er een volwaardige bedrijfslocatie van te maken.

Telkens blijkt dat het zeer onverstandig is om als bedrijf dicht in de buurt van woningen/gevoelige objecten gevestigd te zijn. Als een situatie historisch zo is gegroeid heb je geen keus en moet je het er mee doen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de bestaande bedrijven aan de Viaductstraat. De familie Deuring heeft er voor gekozen om de Markeweg, als historisch gegroeid knelpunt, af te stoten. In de verwachting om op een betere locatie terecht te kunnen. De Viaductstraat past beslist niet in die verwachting.

Ik begeleid vele bedrijven die te maken hebben met frusterende/tijdrovende/kostbare bezwaarprocedures opgestart door omwonenden.

Bijvoorbeeld een melkveehouder in Kiel Windeweer. Heeft in 2006 een bestaand melkveebedrijf in de lintbebouwing gekocht, om zoals hij vertelde toch tussen de mensen te wonen. De gemeente Hoogezand-Sappemeer was zeer positief over de mogelijkheden. Zowel tegen de milieu- en de bouwvraag kwamen bezwaren van omwonenden. Zodanig dat verplaatsing als enigste optie over is gebleven en dat gaat dan ook gebeuren.

Bij een (nieuw)vestiging van een bedrijf is het essentieel dat er nauwelijks burgerwoningen/gevoelige objecten in de buurt zijn. Gevestigd zijn in lintbebouwing/bebouwde kom is echt het andere uiterste.

Omwonenden hebben bezwaar gemaakt tegen de bouwvergunning van de loods. Die actie maakt duidelijk dat zij problemen hebben/verwachten met de onderneming. Het bedrijf is daar dus niet welkom. Ondanks die weerstand wilt u dat de heer Deuring zich daar vestigt? De actie van de omwonenden bevestigt dat bedrijvigheid zo dicht in de buurt van geconcentreerde woonbebouwing, moet worden tegengegaan.

Op basis van zeer oude planologische rechten moest de vergunning verleend worden, maar dat is een totaal andere afweging dan de afweging of het vestigen van het bedrijf, voor alle partijen, wel wenselijk is. Omwonenden kunnen een bedrijf maken of breken. Deze locatie is al zwaar besmet en dan moet het uitbouwen tot een volwaardig bedrijf nog beginnen.

Regelmatig beoordeel ik de geschiktheid van locaties voor nieuwvestiging; op een bestaande locatie of volledig nieuw. Daar betrek ik ook jurisprudentie in. Daaruit blijkt dat een derde geen belanghebbende meer is op een afstand van ongeveer 350 meter. Buiten die afstand hebben beide belangen geen last van elkaar. Natuurlijk kan niet iedere locatie aan dat ideaal voldoen. Echter de Viaductstraat is wel het andere uiterste. Binnen een straal van 350 meter zitten ongeveer 25 belanghebbenden. Die omstandigheid vormt een bedreiging. De ingediende bezwaren verraden al hoe het ligt. Een ondernemer kan er in zo'n omgeving niet meer op vertrouwen dat hij/zij redelijkerwijs onbelemmerd een toekomst op kan bouwen. Wat is er bv. aan planschade te claimen na de vergroting, die echt nodig is, van het bouwblok? Is bouwblokvergroting nog wel mogelijk als het belang woonfunctie zo prominent aanwezig is. Wat zullen omwonenden zeggen van werkzaamheden die geluidshinder geven?

Belangrijk voor een akkerbouwbedrijf is de verkaveling in verband met de rijafstand. Om zoveel mogelijk rijtijd naar en van de percelen te voorkomen. De mogelijkheid om meer grond te verwerven achter de heemsloot aan de Viaductstraat is zeer beperkt. Een locatie in het buitengebied zal

meer kans bieden op zoveel mogelijk grond bij huis cq. op korte afstand.

U stelt terecht dat sprake is van een buurtontsluitingsweg. Enige tijd geleden is de weg gereconstrueerd. Landbouwverkeer kan er inderdaad langs, maar niet zonder de nodige oponthoud en (over)last richting andere weggebruikers. Juist dit akkerbouwbedrijf kent veel verkeersbewegingen, omdat de meeste gronden niet achter de gebouwen liggen, maar verspreid in de regio. Een bedrijfslocatie aan de Viaductstraat zou betekenen dat de nadelen, voor bedrijf en weggebruiker, altoos blijft bestaan. Landbouwvoertuigen worden breder en breder. Voor een ieder is het daarom beter dat dit soort wegen zoveel mogelijk niet in de route voorkomen. Juist in een woonomgeving moet je een dergelijk gebruik niet willen.

U geeft in uw reactie aan dat geen sprake is van ruimtegebrek. De huidige omvang van het bouwblok achter de heemsloot is ongeveer 7.500 M2. De vorm van het perceel is smal en langgerekt. Alle bebouwing moet steeds verder naar achteren gerealiseerd worden.

Op aangeven van de heer Deuring is een tekening gemaakt; deze is bijgevoegd. Voor alle bedrijfsbebouwing, zonder de woongebouwen 1,2,3 en 4, is een oppervlakte nodig van ongeveer 1,5 ha. Het is onmogelijk om de gewenste bebouwing binnen de beschikbare 7.500 m2 op te richten.

Er is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Gezien de stormachtige ontwikkeling die het bedrijf doormaakt is die wens zeker gerechtvaardigd. In keukentafelgesprekken, om schaalvergroting te bespreken, wordt dat normaliter ook betrokken.

In het kader van de schaalvergroting op agrarische bedrijven is enkele jaren geleden de nota "Agrarische bouwblokken en landschap" ontwikkeld. Ook de gemeente Vlagtwedde heeft daar aan bijgedragen. De nota is een belangrijk hulpmiddel om te bepalen hoe in de ruimtelijke ordening moet worden omgegaan met bedrijfsontwikkeling. Ons concentrerend op de Viaductstraat blijkt dat het gelegen is in een rood gebied.



De tekst voor de rode gebieden is als volgt:

3.4 De rode gebieden

De rode gebieden tenslotte beslaan in hoofdzaak de kernen, de linten waarin overduidelijk wonen de hoofdfunctie vormt en linten die liggen in of grenzen aan gebieden waarin ruimtelijke ontwikkelingen, landschappelijke / natuurlijke belangen of milieutechnische beperkingen het toekomstperspectief bepalen en daarom strijdig zijn met de ontwikkeling van zeer grootschalige agrarische bedrijfsontwikkelingen. In de rode gebieden worden dan ook geen verdere uitbreidingsmogelijkheden geboden boven 1 hectare. Ten aanzien van eventueel noodzakelijke verplaatsing geldt hetzelfde beleid als beschreven onder punt 3.3 De gele gebieden.

Voor een agrarisch bedrijf is rood de meest beperkende. Omdat wonen de hoofdfunctie is, is bedrijfsontwikkeling daar niet gewenst. De keus voor rood geeft aan dat de woonfunctie bovengeschied is bij besluitvorming.

De volgende tekst uit de nota is ook veelzeggend:

In het perspectief van een toekomstig woonlint zullen de uitbreidingsmogelijkheden op bestaande lokaties bewust beperkt moeten worden gehouden. Hierbij kan niet alleen afgegaan worden op de sturende werking van de milieuwetgeving. Met het (steeds opnieuw) toestaan van kleine uitbreidingen op bestaande bedrijfslokaties wordt het probleem van de toekomst geschapen. Knelpunten die als gevolg van deze keuze ontstaan kunnen in aanmerking komen voor uitplaatsing. Voor deze gevallen dient specifiek gemotiveerd te worden hoe de uitplaatsing aansluit op de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en hoe de afstandsmaat tot het lint is bepaald. Deze afstand is afhankelijk van: de ruimtelijke opbouw van het lint en de maatvoering van de open ruimte achter het lint. Ieder dorpslint heeft een unieke ruimtelijke opbouw. Toch zit de essentie van de ruimtelijke structuur van veel lintdorpen in de mate van open ruimten tussen de bebouwing van waaruit doorzichten op het open

Bedrijven in de rode gebieden worden dus op slot gezet. Op zich is die keus begrijpelijk. Maar dat betekent dat het ook begrijpelijk moet zijn dat een ondernemer zich daar niet vestigen wil. Juist omdat het primair een woongebied is, is een agrarische onderneming sterk ondergeschikt. Een vooruitstrevende ondernemer wil daar niet komen te zitten. Bestaande bedrijven aan de Viaductstraat hebben geen keus en zullen de consequenties moeten aanvaarden.

In de brief wordt gesteld dat medewerking zou leiden tot een verregaande vorm van precedentwerking. Wij denken dat die vrees niet gerechtvaardigd is. U zegt dat de bestaande bedrijven er goed functioneren. In het lint zijn echter geen bedrijven aanwezig als die van de heer Deuring. Zijn bedrijf heeft, door de omvang, meer transport naar en van de percelen. De grootschalige aardappelbewaring, zowel los gestort als in kisten in de koeling en de intensieve werkzaamheden met de lelies. Het aantal transportbewegingen is dus veel en veel groter. Meest belangrijke verschil is ook dat het bedrijf van de heer Deuring er zich nog moet vestigen. Die staat dus nog voor de keus. Voor de bestaande bedrijven is het een voldongen feit.

Conclusie

Aan de Viaductstraat is achter de heemsloot een op de groei gericht groot akkerbouwbedrijf niet op zijn plaats.

Aan dat perceel kleven zoveel nadelen dat het, voor het bedrijf van de familie Deuring, de omwonenden en de gemeente, onverstandig is om daar op in te zetten. Ook op die locatie is ons inziens sprake van een ruimtelijk knelpunt.

Een beter passende bestemming, van de gronden/bebouwing voor en achter de heemsloot, is een woonbestemming. De heer Deuring is bereid om de loods te verwijderen. Die zou mee kunnen naar een nieuwe bedrijfslocatie.

Wij stellen voor, net als bij ons eerste verzoek, om de beoordeling van een nieuwe locatie niet te betrekken in de primaire en principiële vraag of u medewerking wilt verlenen aan een vervangend bouwblok elders in uw gemeente.

In afwachting van uw reactie.

Indien gewenst willen wij graag een mondelinge toelichting geven.

Hoogachtend,

ing. J.P. Smit
specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bijlage 3 Ervaringen bestaande locaties

Mijn ervaringen met bestaande locaties

In de afgelopen jaren heb ik, met name omdat het qua behandeling bij de gemeente/provincie die kant op leek te gaan, uitgekeken naar bestaande bedrijven. Nog voor de verkoop van Markeweg ben ik ook al eens met een ander bedrijf bezig geweest.

2002/2003

Bedrijf van de familie Heijne aan de Roelagerweg

Dit speelde dus al voor de verkoop van het bedrijf aan de Markeweg. Wetende dat die locatie niet geschikt was voor een toekomstgericht en dus zich ontwikkelend akkerbouw bedrijf.

Bedrijf van de familie Heijne heeft een tweede tak pluimvee, niet gekocht vanwege de te geringe uitbreidingsmogelijkheden, te duur door de tweede tak pluimvee, qua omvang waren de tak akkerbouw en pluimvee te klein

2009

Bedrijf van G. Heijne aan het Ruiten A Kanaal (oostzijde)

Boerderij op 1,3 ha grond met zeer onfunctionele bijgebouwen, boerderij is slecht verbouwd, een te klein bouwblok, geen huiskavel, zwaar obstakel vormen de bruggen over het kanaal, die zijn te smal voor landbouwverkeer, vraagprijs ook te hoog

2010

Melkgeitenbedrijf van de familie Rolfers aan het Ruiten A kanaal (westzijde)

De bedrijfsgebouwen zijn beslist niet functioneel voor akkerbouw.

Bedrijf is uiteraard volledig ingericht op houden van melkgeiten.

Vraagprijs van 9 ton is te veel, eerst is immers ombouw naar akkerbouw nodig en dan nog zijn de gebouwen niet functioneel.

Ontsluiting door moeilijke bocht richting Roelagerweg problematisch.

Algemeen

- Veel bedrijven in deze regio staan van oudsher in lintbebouwing, die vallen daarom al af, dergelijke linten hebben een overwegende woonfunctie en zijn dus niet geschikt
- bedrijven verkopen de grond en de voormalige eigenaar blijft er zelf wonen, de bedrijfsgebouwen komen dus niet vrij, daar kom je dus niet aan

Bijlage 4 Geschiktheid bedrijfslocatie

Om de rijafstand beperkt te houden is het wenselijk zo dicht mogelijk in de buurt van de gronden gevestigd te zijn. Het merendeel van de gronden ligt binnen een redelijke straal van het bedrijf.

De ambitie is zonder meer om het bedrijf verder te vergroten, de verwachting is dat in de directe omgeving grond beschikbaar zal komen, vestiging op die locatie is daarom gunstig.

Op een akkerbouwbedrijf is veel verkeer van het bedrijf naar de percelen en weer terug. De ontsluiting moet (type verharding, wegbreedte, onderhoudstoestand, bereikbaarheid) geschikt zijn voor dat verkeer. Belangrijk is ook dat overig verkeer geen hinder ondervinden. Zeker is dat machines steeds breder worden. Moet daarom niet zo zijn dat door een woonbuurt gereden moet worden.

Ontwikkelingsmogelijkheden zullen vooral de bedrijven in het primair agrarische buitengebied houden.

Een locatie moet zodanig gelegen zijn dat er geen hinder is richting omwonenden en moet idealiter mogelijkheden bieden voor toekomstige uitbreidingen.

Indachtig het boekje "Bedrijven en milieuzonering" is het belangrijk om zo weinig mogelijk, liefst geen, woningen van derden in de directe omgeving te hebben staan. Alleen door een ruime ruimtelijke scheiding kan worden voorkomen dat beide belangen last van elkaar gaan krijgen. Dat heeft ook als voordeel dat het bedrijf en de gemeente niet geconfronteerd kunnen worden met gegronde klachten en/of bezwaarprocedures.