

ADVIESRAPPORT

Beperkingen binnen toegewezen planologische spuitzone.

Bestemd voor:

Buitenzicht VOF (initiatiefnemer)
Op de Akker 2
4115 RR Asch
Telefoon 06-41600004
E-mail: info@buitenzicht.nl

Uitgevoerd door:

J.A.J.F.H. van Gellicum RT,
- Beëdigd lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (KNVR);
- Makelaar/ taxateur Landelijk Vastgoed, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert onder Vnummer V905785611;
- Registertaxateur 'Landelijk Agrarisch Vastgoed', ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder RT-nummer RT534636981;
- Specialisatie Fruitteelt.

Rentmeesters- Makelaars- en Taxatiekantoor Van Gellicum Vastgoed bv
Roodseweg 11A
4156 AP Rumpt
Telefoon: 0345-651635
E-mail: erik@vangellicumvastgoed.nl

Kenmerken:

Rapportnummer: 2022/050
Datum: 28-11-2022

Aanleiding:

Initiatiefnemer wil het perceel “Over de Weide 3” te Asch transformeren van een bedrijfsmatige- en deels agrarische bestemming in een recreatieve bestemming. Deze houdt in dat de bestaande bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een groepsaccommodatie, waarbij op het perceel één paviljoen met een horecafunctie en zeven recreatiewoningen (ecolodges) worden gerealiseerd.

Bij inwerkingtreding van de recreatieve bestemming op het perceel “Over de Weide 3” in Asch ontstaat er een “spuitvrije zone” op de naastgelegen percelen.

Een spuitvrijzone is de ruimte rondom een bepaald gebied waar gewassen bespoten worden (zie www.odrivierenland.nl/kennisbank/bespuiten-van-gewassen-en-spuitzones/). Het gaat bij de spuitzones om de afstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en/of recreatie en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De specifieke gebruiksregel houdt – kort samengevat – in dat het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor fruitteelt op een afstand van minder dan 50 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies niet is toegestaan.

In de huidige situatie is dat ook niet het geval op deze betreffende percelen. Er is gedeeltelijk sprake van grasland behorende bij een melkveebedrijf en gedeeltelijk van een schapenweide aan de andere kant.

Beide eigenaren hebben niet het voornemen om deze functies te wijzigen. Het geldende bestemmingsplan laat het echter toe dat op deze percelen een (fruit)boomgaard kan worden aangelegd.

Er bestaan reeds spuitvrije zones als gevolg van aanwezigheid van andere bestemmingen waarbinnen wonen is toegestaan (Over de percelen hierna genaamd “Over de Weide 2” en “Over de Weide 3” (voorheen Achterstraat 10c).

Door de voorgenomen recreatieve ontwikkelingen wordt de “spuitvrije zone” planologisch groter.

De belendende eigenaren ondervinden daarmee, naast de reeds bestaande belemmeringen op hun percelen een extra belasting op hun percelen (in planologische zin). Deze belasting kan zelf waarde drukkend doorwerken bij eventuele verkoop of taxatie van betreffende percelen.

De praktische belemmering ontstaat in de praktijk alleen indien de eigenaar daadwerkelijk voornemens is om fruitbomen op het perceel aan te leggen en zijn bedrijfsvoering om te zetten van veeteelt naar fruitteelt.

De vraag is of er sprake is van een reële mogelijkheid dat op de naastgelegen percelen, binnen de zones waar het gebruik van gewasbeschermingsmogelijkheden in theorie nog toegelaten is, een (fruit)boomgaard zal worden aangelegd.

De relevantie van deze vraag is erin gelegen dat als er nu al geen sprake is van een reële mogelijkheid om een fruitboomgaard aan te leggen als gevolg van de bestaande spuitvrije zones, het niet noodzakelijk is om in het kader van het bestemmingsplan Over de Weide 3 te Asch, een extra spuitvrije zone te leggen op deze naastgelegen percelen.

Het heeft niet de voorkeur om percelen bij het initiatief te betrekken, die buiten het plangebied van de aanvrager liggen.

Gelet op het voorgaande is concreet de vraag: Is het aannemelijk dat de grondeigenaren van de naastgelegen percelen binnen een periode van 10 jaar op de blauw gearceerde strook hun bedrijfsvoering zullen omzetten naar fruitteelt en de strook zal omzetten van grasland naar fruitopstanden, rekening houdende met de reeds bestaande spuitvrije zones?

Inzake kadastraal perceel Buren, N, 737

Het gaat om een eigenaar met een groot melkveebedrijf. Op dit perceel is op grond van het huidige bestemmingsplan reeds sprake van een onregelmatig gevormde strook grond die niet ingezet mag worden met beplanting met fruitbomen. De oppervlakte is circa 790 m². De perceelsgedeelten ten noorden daarvan en ten zuiden daarvan mogen nu al niet worden aangeplant met fruitbomen.

Gezien de oppervlakte, de onregelmatige vorm van het perceelsgedeelte, de doorsnijding van het overblijvende perceel grasland en het feit dat de eigenaar het land gebruikt voor een zeer courant melkveebedrijf, is met zekerheid te stellen dat er geen fruitbomen zullen worden aangeplant in de komende 10 jaren.



X: 149473.410 Y: 438206.516 Oppervlakte: 790.10 m² 1: 750



Inzake het kadastrale perceel Buren, N, 768.

Het object is agrarisch bestemd, echter deze is voorzien van een monumentale bomenlaan (platanen) die op de waardevolle bomenlijst van gemeente Buren staan aangemerkt en daarom niet gekapt mogen worden.

Het is daarmee niet voorzienbaar dat er binnen een periode van 10 jaar kans bestaat dat deze percelen beplant gaan worden met fruitopstanden.

Tevens is de oppervlakte van het perceel dermate klein (55 m²) dat er sowieso geen fruitbomen aangeplant zullen worden.



Inzake de kadastrale percelen Buren, N, 754 en 655

Deze percelen zijn in gebruik bij een schapenhouder. Tegen het plangebied aan zijn aan de zuidzijde nieuwe beuken geplant, die samen met de aanwezige monumentale platanen een forse schaduwwerking veroorzaken door de forse hoogte van 25 meter. Een dergelijke schaduwwerking is niet wenselijk in de fruitteelt.

Het gedeelte van perceel 754 (het rechter perceel op de kaart) heeft een oppervlakte van circa 1.810 m². Dat is tevens het enige gedeelte van dat perceel dat kan worden beplant met fruitbomen omdat het overige deel van het perceel reeds is beperkt door een spuitvrije zone als gevolg van de aanwezigheid van de woning op perceel Buren, N, 736. Overigens moet de gebruiker van dit perceel ook rekening houden met afstand die tot de B-watergang in acht moet worden genomen (zie ook hierna). Ook daarvoor geldt reeds een spuitvrije zone. Het werkelijk resterende deel is derhalve kleiner dan het genoemde oppervlak.



Op perceel 655 (het linker perceel op de blijven. Het gedeelte van het perceel dat (de ontwikkeling op Over de Weide 3 kaart op de volgende pagina) is ook al een aanwezige spuitvrije zone door aanwezigheid van de woning Over de Weide 3. Dit gedeelte van het perceel moet in de huidige situatie al spuitvrij weggedacht) aangeplant kan worden met fruitbomen is nu al gering en onregelmatig van vorm. De nieuwe te belasten oppervlakte is circa 1.659 m².

Ondergetekende beoordeelt het perceelsgedeelte dat beschikbaar is voor eventuele fruitteelt in de huidige vorm als niet geschikt voor de aanplant van fruitopstanden gezien de onrendabele vormgeving van dit perceel en de relatief zeer kleine oppervlakte. Mede door bovengenoemde factoren is dit perceelsgedeelten niet efficiënt bewerkbaar en in te richten ten behoeve van biologische- of gangbare fruitteelt.

Ook de aanwezigheid van de B-watergang aan de zuidzijde van het perceel geeft de verplichting om hier een drifthaag aan te planten. Deze haag en de daar bijbehorende kopakker nemen weer een substantieel oppervlakte in beslag waarop fruitaanplant niet mogelijk is. Daarnaast is de ondergetekende bekend dat in bovengenoemde B-watergang in de zomerperiode nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig is door de hoge ligging ten opzichte van het NAP.

Het extra perceelsgedeelte dat als gevolg van de ontwikkeling op Over de Weide 3 niet kan worden beplant, maakt voor de beoordeling van de mogelijkheid om hier rendabel fruitteelt te realiseren, geen verschil.

Toelichting:

De stichtingskosten van 1 ha. fruitopstanden ligt op dit moment voor een moderne perenaanplant op ca. € 90.000, --/ha. De stichtingskosten voor de aanplant van een appelaanplant ligt iets lager op ca. € 75.000, --/ha. De stichtingskosten zijn exclusief de cultuurtechnische werkzaamheden en de inbreng van arbeid.

Uit het bovenstaande kunt u afleiden dat de stichtingskosten voor een fruitopstand kleiner dan 1 ha. beduidend hoger zullen liggen.

Het gedeelte dat hierdoor kan worden aangelegd heeft een lengte, gemeten vanaf een rechte lijn van bestaande spuitvrije zone tot aan de noordelijk gelegen woning van ca. 80 meter. Dat is veel te weinig voor een rendabele exploitatie.



De grondeigenaar zou mogelijk als hij die wens heeft, ervoor kunnen kiezen het westelijke gedeelte te beplanten, rekening houdend met de aanwezigheid van zijn eigen woning (waar hij een redelijke afstand van zou willen houden) en de bestaande spuitvrije zone resteert er een oppervlakte van 1,2 ha met aan drie zijden een sloot. Zie afbeelding hieronder. Echter gezien de kleine oppervlakte en de plicht om rekening te houden met de drie sloten en de kopakkers is het zeer onwaarschijnlijk dat dit binnen de planperiode voorzienbaar is. Naast het feit dat de eigenaar aan initiatiefnemer heeft aangegeven hiertoe ook geen enkel plan mee heeft.



Conclusie:

Ondergetekende beschikt over voldoende expertise ter zake actuele-, lokale en technische aspecten van fruitteelt. Ondergetekende heeft in het bijzonder kennis van deze specifieke teelt- en spuitzone problematiek. Daarnaast heeft ondergetekende gebruik gemaakt van de basisgegevens vanuit de KWIN Fruitteelt. Ondergetekende concludeert dat het voor een professioneel fruitteeltbedrijf onwerkbaar is, wanneer een deel van het perceel niet beplant kan worden in verband met de bestaande spuitvrije zone en de beperkte perceeloppervlakten. Dit geldt in het bijzonder als het perceelsgedeelte dat buiten gebruik moet blijven, onregelmatig van vorm is.

Wat betreft aanleg, gewasbescherming, bemesting, verzorging en oogst is dit een onmogelijke combinatie. Dit leidt tot een zodanige inefficiëntie dat de kosten van aanplant hoger zijn dan de baten.

Puntsgewijs wordt de bovenstaande conclusie toegelicht;

- Belemmering (toekomstige) ontwikkelingen in de fruitteelt zoals het toepassen van hightech technieken en in de toekomst robotisering gaan uit van geometrisch gevormde percelen waar in rechte banen / vaste hoeken gewerkt kan worden.
- De aanleg van de teelttechnische voorzieningen zoals een beregeningsinstallatie ten behoeve van nachtvorst bestrijding en watervoorziening wordt in de huidige situatie onderbroken op het blauw gearceerde perceelsgedeelten. Dit maakt de aanleg daarvan inefficiënt, waardoor het niet aannemelijk is dat een redelijk denkend en handelend ondernemer daarvoor zal kiezen.
- Een onregelmatige vorm leidt tot belemmeringen voor het plaatsen van hagelnetten.
- Plantsystemen zoals V-haag of enkele rijsystemen is niet mogelijk, er ontstaan te korte rijen.

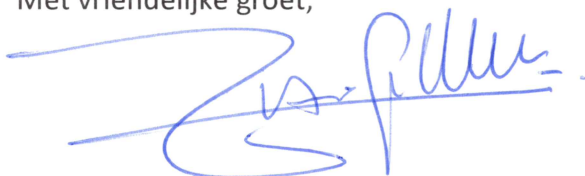
Ondergetekende gaat er dan ook vanuit dat een redelijk denkende en handelende ondernemer c.q. fruitteler, op het bovengenoemd perceel niet zal overgaan tot het oprichten van een fruitperceel binnen de blauw gearceerde perceelsgedeelten tussen de reeds bestaande spuitvrije zones.

De nieuwe bestemming voor het perceel Over de Weide 3 maakt dat niet anders.

Als deze bestemming in werking treedt, wordt de planologische spuitvrije zone groter, maar dit leidt niet tot een potentiële beperking van de agrarische benuttingsmogelijkheden van de percelen.

In het vertrouwen u hiermee goed en volledig te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



J.A.J.F.H. van Gellicum RT
Rentmeester NVR