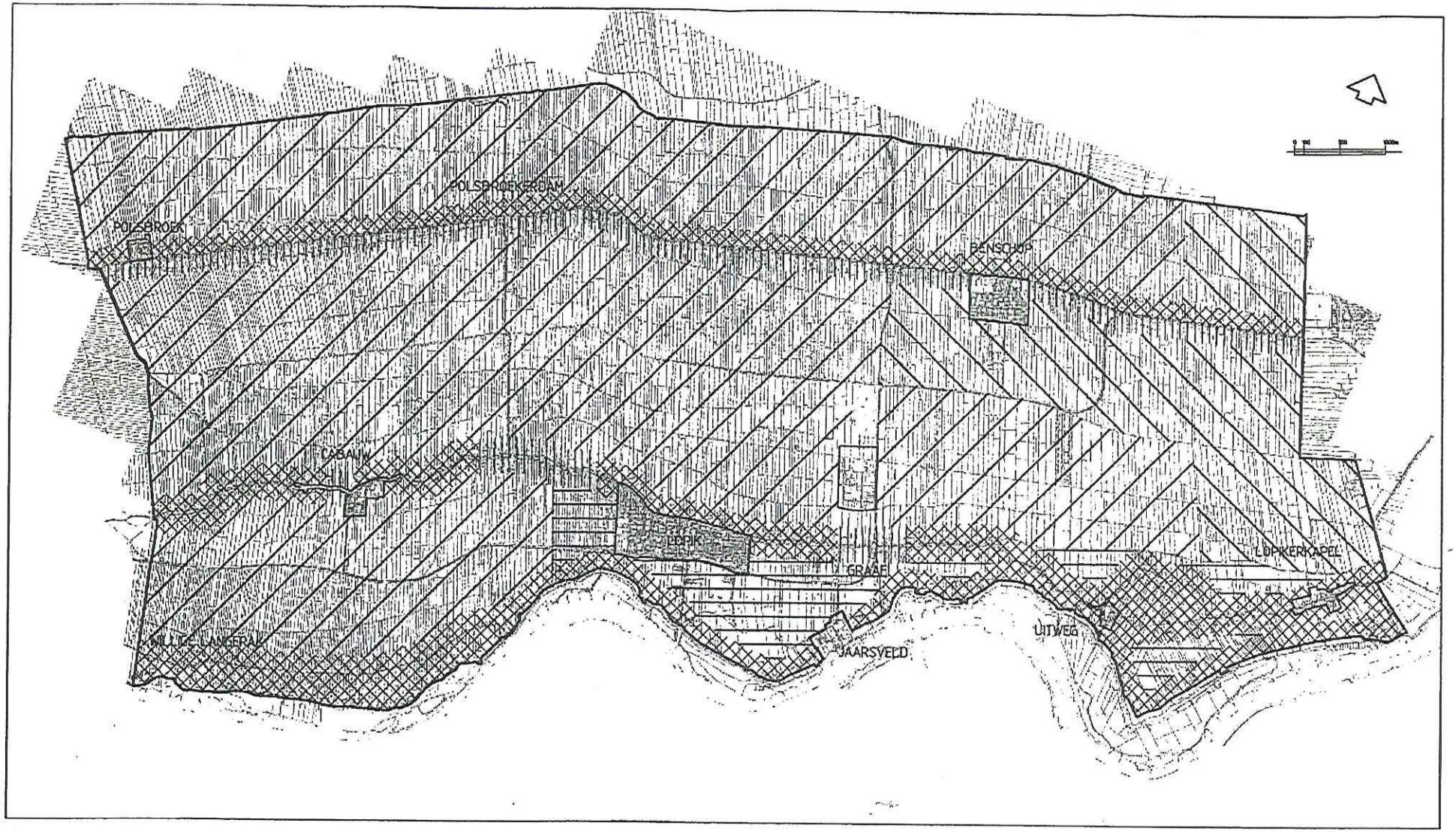
rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 1
Figuur 10 "zonering van het plangebied"



agrarisch gebied met landschappelijke openheid (zone 1)

primair agrarisch gebied, grootschalig (zone 2)

primair agrarisch gebied, kleinschalig (zone 3)

goed ontsloten lintbebouwing

matig ontsloten lintbebouwing

FIGUUR 10
zonering van het plangebied

rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 2
Rapportage van Agrarische Beoordelings Commissie

Agrarische beoordelingscommissie

Abc

Stichting Abc
postbus 102
2394 ZG Hazerswoude-Rijndijk

K.v.K. Rijnland
nr. S 170098

BTW
nr. NL 806251165B01

Rabobank
nr. 10 51 67 762

Secretariaat tel.: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw brief van: 13 september 2012
uw kenmerk: 12.13648
ons kenmerk: 12 107 lp
betreft: advies vergroting bouwvlak
aanvrager: dhr. G.A. Kentie
locatie: Oranjekade 31 te Polsbroek
adviesaanvraag ontvangen: 17 september 2012

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Lopik

Hazerswoude-Rijndijk, 3 oktober 2012.

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies betreffende het principeverzoek van de heer G.A. Kentie, Oranjekade 31 te Polsbroek, tot een zijdelingse overschrijding van het agrarisch bouwvlak, delen wij u het volgende mede.

Bestemmingsplan
Uit de door u aan ons verstrekte informatie blijkt, dat het perceel Oranjekade 31 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied en Landelijk gebied 2e herziening. Op de legenda en de uitsnede van de bestemmingsplankaart (bij de 2e herziening van het bestemmingsplan) op de gemeentelijke website is te zien, dat aan het agrarisch bedrijf de bestemming "Agrarische doeleinden" "A" is toegekend. Als subbestemming is op het perceel de aanduiding "Av" 'grondgebonden veehouderij' met de nadere aanwijzing (b) 'bouwvlak' toegekend, terwijl voor een deel van het perceel naast de aanduiding "Av(b)" de nadere aanwijzing "(zw)" 'zonder woning' geldt.
Daarnaast is door u aangegeven, dat als regel geldt, dat bouwpercelen in principe aan de achterzijde mogen worden overschreden. Tot 500 m² kan dit met een binnenplanse ontheffing en indien de overschrijding groter is, tot een maximale totale oppervlakte van 1,5 ha, met een wijzigingsbevoegdheid. Een zijdelingse overschrijding van een bouwperceel is enkel mogelijk wanneer dit wordt ondersteund door het advies van een agrarische deskundige.
Deze laatste zinsnede vorm de grondslag voor ons advies.

Bedrijfsbezoek en bevindingen
Op 24 september 2012 hebben leden van onze commissie het bedrijf bezocht en gesproken met de heer G.A. Kentie, die op het adres Oranjekade 31 te Polsbroek een melkveehouderij exploiteert als eenmanszaak.

Het agrarisch bedrijf is op basis van de Gecombineerde opgave[1] 42,7 ha groot; hiervan is 33,36 ha eigendom en de overige oppervlakte van 9,34 ha wordt gepacht. De veestapel telt op basis van de Gecombineerde opgave 116 stuks rundvee (76 melk- en kalfkoeien en 40 stuks jongvee).
Voor de huisvesting van het vee heeft de heer Kentie de beschikking over een ligboxenstal. Voorts zijn er op het circa 1 ha grote erf een verbouwde hooiberg die als werktuigenloods fungeert, een schuur voor voeropslag en een bedrijfswoning en diverse oude bedrijfsgebouwen die niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt (kunnen) worden. De uitbreiding van de werktuigenloods en een vergroting van de stal zijn na 2003 op het erf gerealiseerd.
De ligboxenstal met 99 ligboxen (met plaatsen voor melkvee en jongvee) wordt op dit moment geheel benut en er is geen ruimte meer om het aantal stuks volwassen melkkoeien uit te breiden en te huisvesten.

Voor een verdere bedrijfsontwikkeling naar in totaal 150 melkkoeien en 100 stuks jongvee wenst de heer Kentie de bestaande stal te verbreden. Hiervoor is volgens de heer Kentie een zijdelingse vergroting van het bouwblok nodig in westelijke richting.
Hij kiest niet voor verlenging van de bestaande ligboxenstal. Hiervoor heeft hij een tweetal redenen genoemd. Enerzijds is het ongewenst omdat aan de achterzijde van het perceel een scheidingsdam ligt van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (er is een peilverschil tussen het oppervlakte water rond het erf en het oppervlakte water in het agrarisch poldergebied) en anderzijds is er aan de achterzijde onvoldoende lengte om de stal te vergroten. Daarbij komt, dat de grond aan de achterzijde geen eigendom is, maar reguliere pachtgrond. De heer Kentie verkiest bouwen op eigen grond.
Voorts is de heer Kentie van mening dat logistiek gezien de verbreding de voorkeur verdient, aangezien ook de melkstal aan de voorzijde is gesitueerd. Er blijft met een verbreding aan de linkerzijde voldoende afstand tot de nabij gelegen burger woonbebouwing.

Beoordeling
Er is hier sprake van een jonge agrarisch ondernemer die het ouderlijk bedrijf verder wil ontwikkelen. Om deze ontwikkelingsslag te kunnen maken, achten wij de uitbreiding van de huidige ligboxenstal (thans 32 meter breed) een logische stap.
Met de ondernemer is onze commissie van mening dat de beoogde stalverbreding als doelmatig is aan te merken, met name kijkend naar de korte looplijnen naar de nog te vergroten melkstal. Een melkstal wordt in verband met ophalen van de melk door grote melkauto's doorgaans aan de voorzijde van een ligboxenstal geplaatst, zoals ook bij de aanvrager het geval is. Het zal gaan om een verbreding van 16 meter.
Het uitbreiden aan de achterzijde zou bovendien in logistieke zin belemmerend zijn voor de aanvoer van ruwvoer vanuit de naast gelegen sleufsilo's
Of de nok van de nieuw te bouwen stal hoger zal worden dan 10 meter is thans nog niet bekend (de huidige stal heeft een nokhoogte van 6 meter).
Volgens de heer Kentie zal de officiële bouwtekening pas worden gerealiseerd, als toestemming voor de verbreding van het bouwblok een feit is.

[1] Gecombineerde opgave 2012 voor de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Conclusie
Gelet op het bovenstaande is onze commissie van oordeel dat de zijdelingse verbreding van het bouwblok noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van dit agrarische bedrijf en een doelmatige bedrijfsvoering.
Het advies van de commissie is ten aanzien van deze aanvraag positief.
.
Hoogachtend,

De Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,

A.W. Gouderjaan, secretaris

rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 3
Gewenste inrichting op het bouwvlak met landschappelijke inrichting

Uitbreiding Oranjekade 31 Polsbroek

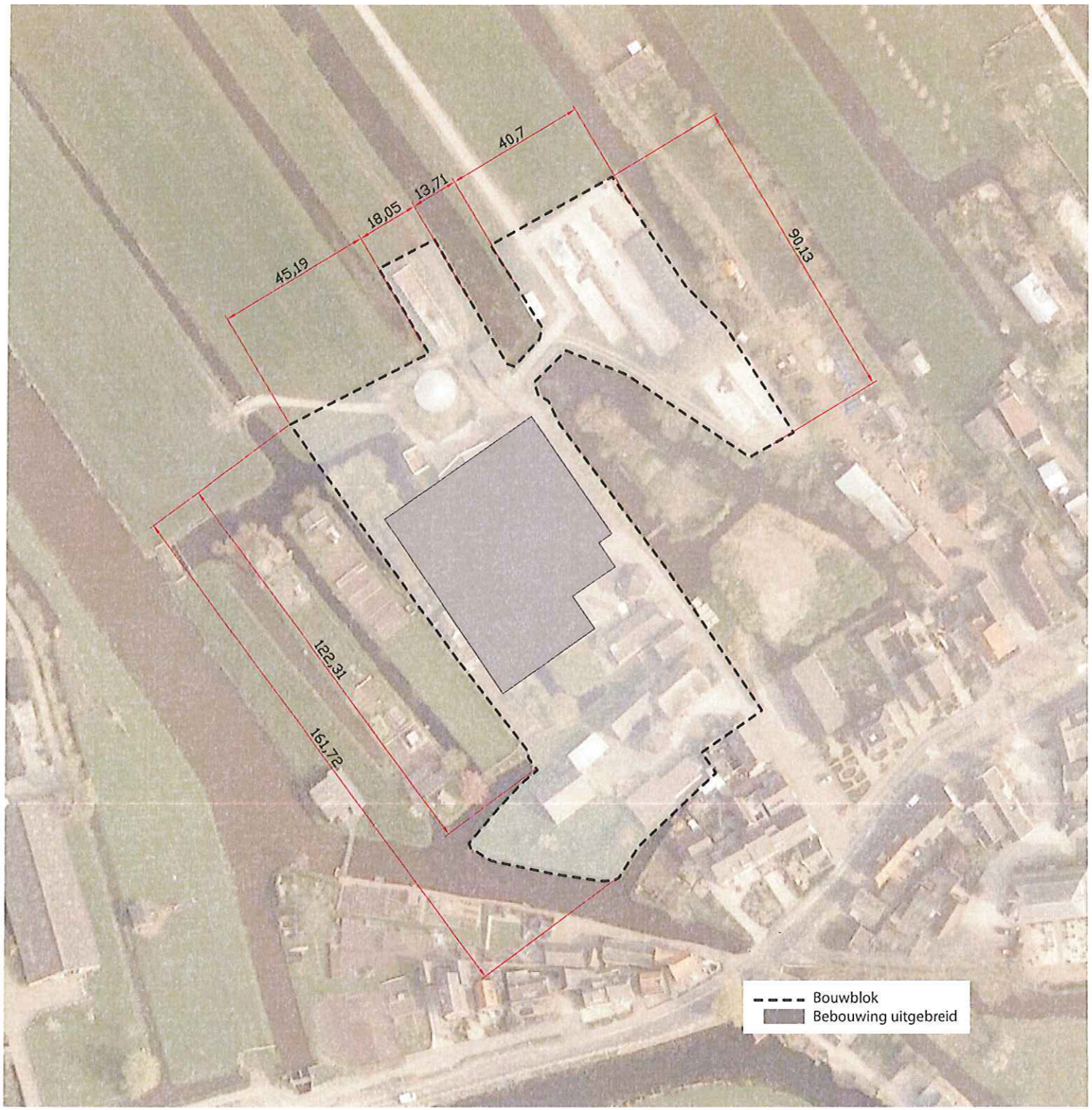
Landschappelijke inpassing

project	Landschappelijke inpassing bij uitbreiding
opdrachtgever	de heer G.A. Kentie
adres	Oranjekade 31, Polsbroek
datum/versie	30 oktober 2013
door	ir. M. Snaaijer, landschapsarchitect bnt

Agroplan

rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 4
Bouwvlak na uitbreiding


40,7
13,71
18,05
45,19
90,13
122,31
161,72
Bouwblok
Bebouwing uitgebreid

rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 5
Afstand uitbreiding stal en woning op perceel
Oranjekade 29 b

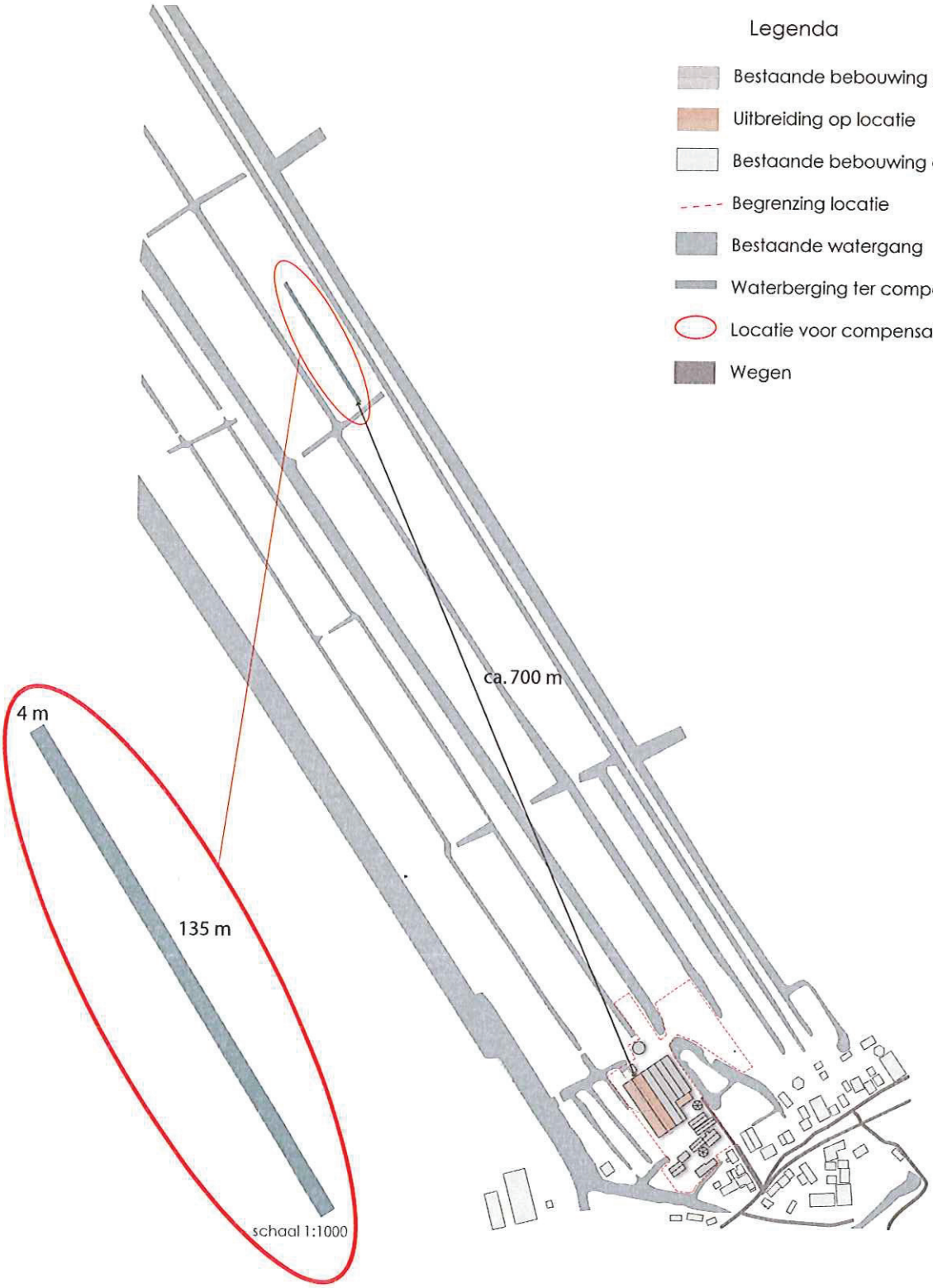
Av(b)(zw)
54 m.
Legenda
Nieuwe bouwvlak
Nieuwbouw
Afstand nieuwbouw tot burgerwoning

rentmeesterskantoor
Noordanus & Partners

BIJLAGE: 6
Locatie waterberging en compensatie

Waterberging/ compensatie

Oranjekade 31 te Polsbroek



Oppervlakte waterberging : 540 m2
in een nieuw te graven sloot,
gelegen in het lage peilgebied

schaal 1:4000