

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

uw email van: 25 oktober 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 091 am
betreft: wijziging / uitbreiding bouwvlak
aangaande: VOF Baltus
locatie: Westdijk 15 te Zuidschermer
adviesaanvraag ontvangen: 25 oktober 2018

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Alkmaar

Woerden, 17 december 2018

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake uw aanvraag betreffende VOF Baltus berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft een toetsing op een onderbouwing ten behoeve van de wijziging c.q. uitbreiding van een bouwvlak op het perceel waar het bedrijf is gevestigd, gelegen aan Westdijk 15 te Zuidschermer.

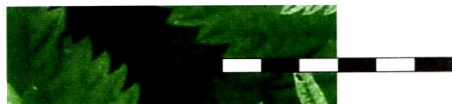
Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie bezocht op 16 november 2018 en met mevrouw Baltus de bedrijfssituatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2014' (gemeente Schermer). Op het perceel, dat is voorzien van een bouwvlak, rust de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone -industrie'.

De voor 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw (artikel 4.1, lid a.).

Volgens het bepaalde in artikel 4.2 'Bouwregels' dienen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd (artikel 4.2.1, lid a.).



Volgens het bepaalde in artikel 4.7 'Wijzigingsbevoegdheid' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zodanig te wijzigen dat de vorm van een bouwvlak kan worden veranderd, mits:

1. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
2. de verplaatsing van enige zijde van het bouwvlak niet meer dan 50 m bedraagt;
3. de breedte van het bouwvlak langs de weg niet wordt vergroot;
4. bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;
5. de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
6. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten niet onevenredig worden aangetast;
7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden (artikel 4.7.6, lid a)

Verder zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zodanig te wijzigen dat het bouwvlak wordt vergroot, mits, onder meer:

1. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
2. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, hetgeen wordt aangetoond met een bedrijfsplan en de aanvraag hieraan getoetst is door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden (artikel 4.7.6, lid b, sub 1, 2 en 7)

In artikel 1 'Begrippen' komen de volgende agrarisch relevante begrippen voor:

1.8 Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (met uitzondering van houtteelt en fruitbomen) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel.

1.96 Volwaardig agrarisch bedrijf: een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang, ofwel waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat het bedrijf zal uitgroeien tot de vereiste minimale omvang.

Huidige situatie / nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

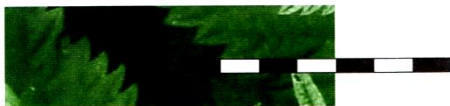
De heer A.W.M. Baltus en zijn echtgenote exploiteren in firmaverband een melkveehouderij met een kleine kaasmakerij.

In 2014 hebben de firmanten het bedrijf overgenomen van de ouders van de heer Baltus. De heer Baltus is ook werkzaam bij de brandweer met wisselende diensten. De voorkomende werkzaamheden op het bedrijf worden verzorgd door de heer en mevrouw Baltus samen. Mevrouw Baltus heeft ook nog werkzaamheden naast het bedrijf als fysiotherapeut.

Er is op het bedrijf ook een kleine kaasmakerij die nu wordt gerund door de ouders van de heer Baltus. Hier worden excursies gegeven rondom het kaasmaken.

Voor de agrarische bedrijfsvoering heeft de firma, volgens de gegevens van de Gecombineerde Opgave (GO¹) 2018, de beschikking over een bedrijfsoppervlakte van 87,29 hectare netto cultuurgrond, waarvan 30,38 hectare in eigendom, 19,54 hectare erfpacht, 23,63 hectare eenmalige pacht en 13,74 hectare overige exploitatievormen. Van de totale netto oppervlakte is 9,40 hectare in gebruik voor de teelt van snijmais, 5,22 hectare granen

¹ Gecombineerde Opgave voor de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland



en 72,67 hectare is in gebruik als grasland.

Op de peildatum 1 april 2018 waren 6 paarden en pony's op het bedrijf aanwezig. Volgens de stallijst² zijn er op 16 november 154 runderen aanwezig; dit zijn circa 110 koeien en 44 stuks jongvee.

Het bedrijf was bezig een groeispurt te maken naar circa 170 koeien door samenwerking met een collega die zijn eigen bedrijf heeft beëindigd. Dit was reden voor de plaatsing van een 3^e melkrobot in de oude stal. Deze samenwerking is echter voortijdig beëindigd, om welke reden nu het aanwezige jongvee wordt uitgefaseerd en er daarna alleen melkkoeien worden gehouden. (Alle beschikbare fosfaatrechten worden aangewend om melkkoeien te houden). Over 2017 waren er gemiddeld in totaal 201 stuks rundvee aldus de GO.

Aanwezige bebouwing:

- Bedrijfswoning (oude stolph): bewoond door de ouders van de heer Baltus; daaraan vastgebouwd de oude ligboxenstal met een huisvestingscapaciteit voor 50 GVE³ en voorzien van een melkrobot; daarachter
- kalverenhokken;
- oude mestilo;
- Romneyloods; in gebruik voor de stalling van machines en werktuigen;
- kaasmakerij: vanaf de weg gezien gesitueerd links van de stolphoerderij, geheel in gebruik als kaasmakerij; met daarachter
- inpandige woonruimte: gesitueerd links naast de stal en bewoond door de heer A.W.M. Baltus en zijn echtgenote;
- schuur met een melktank en een reinigingslokaal; links daarvan een
- loods: in gebruik voor de stalling van 3 paarden; daarachter een
- jongveestal: huisvestingscapaciteit is 40 stuks jongvee; met daarachter de
- ruwvoerderslag van maïs en kuilgras in diverse sleufsilos en kuilplaten; met daarachter een
- ligboxenstal (bouwjaar 2008): ingericht voor de huisvesting van 120 stuks GVE met 2 melkrobots.

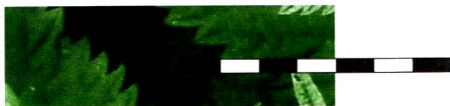
Plan

De reden dat aanvragers de bouwblokvergroting hebben aangevraagd, is dat zij hun erf opnieuw willen inrichten en het agrarische bedrijf willen doorontwikkelen om het zo tot een toekomstbestendig duurzaam bedrijf te maken.

De Romneyloods is versleten en moet vervangen worden; ook is deze loods te klein om alle machines binnen te zetten. De aanvragers huren nu een schuur op een paar km afstand om de machines die niet binnen kunnen staan te stallen. Deze gehuurde schuur wordt medio volgend jaar gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Aanvragers willen daarna ook graag alles binnen kunnen zetten. Ook willen zij hooi en stro binnen kunnen opslaan. Nu gebeurt dit onder plastic zeil buiten hetgeen geen ideale situatie is voor de kwaliteit. Het plan is een loods van 50 x 15 meter te bouwen die voor een deel van 10 x 15 meter gebruikt gaat worden voor de opslag van hooi en stro, een deel van 20 x 15 meter dat bedoeld is voor de stalling van de machines en dan blijft er een deel over van 20 x 15 meter voor het automatische voersysteem wat de aanvragers willen kopen. Zij willen de loods in 2019 realiseren

² CRV d.d. 16 november 2018

³ Groot Vee Eenheden



Daarnaast zijn de sleufsilo's en de kuilplaten aan vervanging toe en willen aanvragers het erf optimaliseren. Nu liggen allerlei zaken ongeordend op het erf. Door nieuwe sleufsilo's op een nieuwe vaste plaats naast elkaar te bouwen wordt schoon en efficiënt werken beoogd.

Als derde hopen de aanvragers over enkele jaren de ligboxenstal achterop het erf naar voren toe te verlengen. In de oude huisstal staan nog melkkoeien met een robot en tevens een melktank, een koelmotor, een compressor en een reinigungsautomaat. Deze zaken staan ook in de ligboxenstal van 2008, oftewel alles is dubbel uitgevoerd. Er moet nu dus ook op twee plaatsen melk worden geladen. Voorts is er nu weinig ruimte voor de droge koeien en jongvee aanwezig. Aanvragers willen alle vee en melkbenodigdheden op één plaats huisvesten waardoor de bedrijfsvoering veel efficiënter wordt.

De beoogde volgorde van herinrichting is dat er eerst wordt geïnvesteerd in het bouwen van loods en sleufsilo's, zodat er ruimte vrijkomt voor het in de toekomst verlengen van de ligboxenstal achterop het erf.

Op de hiervoor beschreven wijze wordt een bedrijfsopzet beoogd die logischer en efficiënter is dan thans. Daarbij beogen aanvragers een veebezetting van circa 160 melkkoeien met bijbehorend jongvee.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op de zienswijze d.d. 15 juni 2018 van Agrifirm Exlan BV, de ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 oktober 2018 van Agrifirm Exlan, het ondernemingsplan VOF Baltus, de Gecombineerde Opgave van 2018, de stallijst van CRV BV van 16 november 2018 en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

Uw college verzoekt onze commissie te adviseren over

1. de vraag of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
2. of de bestemmingswijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, hetgeen wordt aangetoond met een bedrijfsplan en de aanvraag hieraan getoetst is door onze commissie; en
3. of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

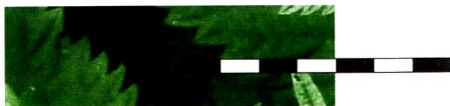
Ad 1.

Onze commissie beoordeelt het bedrijf als een volwaardig agrarisch bedrijf in de zin van de begripsbepaling in artikel 1 van de planregels. Er is sprake van een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang.

Ad 2.

Door de ontwikkeling door de jaren heen en met name door de bouw van de ligboxenstal in 2008 (achterop het erf) is de indeling van het erf onoverzichtelijk geworden en in de huidige situatie niet meer optimaal. Voorts worden de melkkoeien nu in twee afzonderlijk stallen gehouden met als gevolg dat het gehele scala aan voorzieningen dubbel is uitgevoerd. Zo wordt bijvoorbeeld de melk in 2 afzonderlijke melktanks opgeslagen

Mede vanwege verdere groeiplannen willen aanvragers hun bedrijf optimaliseren. Dit beogen de aanvragers te realiseren met een stappenplan waarin is voorzien in het bouwen van de loods, het verplaatsen van de ruwvoeropslag en over een aantal jaren het naar voren uitbreiden van de ligboxenstal. Uiteindelijk is het gevolg dat alle melkkoeien in 1 stal



gehuisvest kunnen worden en er met 1 melktank en bijbehorende voorzieningen volstaan kan worden.

Om de hiervoor vermelde efficiëncyslag te kunnen maken is onze commissie van mening dat het noodzakelijk is om het bouwvlak aan te passen c.q. te vergroten.

Wij spreken ons hiermee nog niet uit over de noodzakelijkheid van de nieuwe bebouwing, aangezien de realisatie daarvan zich over meerdere jaren uitstrekt.

In het voorgestelde plan liggen de veestal, de ruwvoeropslag en de kapschuur voor machines, hooi en stro en voerkeuken, in een logische opstelling t.o.v. elkaar. De realisatie zal meerdere jaren in beslag nemen.

Ad 3.

Onze commissie ziet ten slotte met de beoogde plannen c.q. de vergroting en wijziging van het bouwvlak geen onevenredige aantasting optreden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Conclusie / advies

Onze commissie beschouwt het agrarische bedrijf van aanvragers als volwaardig en is van mening dat om de hierboven beschreven efficiëncyslag te kunnen maken het noodzakelijk is om het bouwvlak aan te passen c.q. te vergroten.

Onze commissie adviseert derhalve mee te werken aan de vormverandering c.q. vergroting van het bouwvlak.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische beoordelingscommissie,
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris