



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvis.nl
www.dlvadvies.nl

ADVIESRAPPORT

L. Buter
Korteweg 6A
1702 PE HEERHUGOWAARD

J.A. Broersma
Adviseur Rundvee
06 51 07 37 10

M. de Boer
Adviseur Vergunningen en Ruimtelijke Ordening
06 42 40 70 72

Datum
31-10-2018



&RESULTAAT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Bestemmingsplan.....	4
3. Bebouwing en grond.....	5
3.1 Rundveestal	5
3.2 Jongveestalling / opslag	5
3.3 Werktuigenloods	5
3.4 Grond	5
4. Omgeving	6
5. Vergunningen	7
6. Conclusie	8



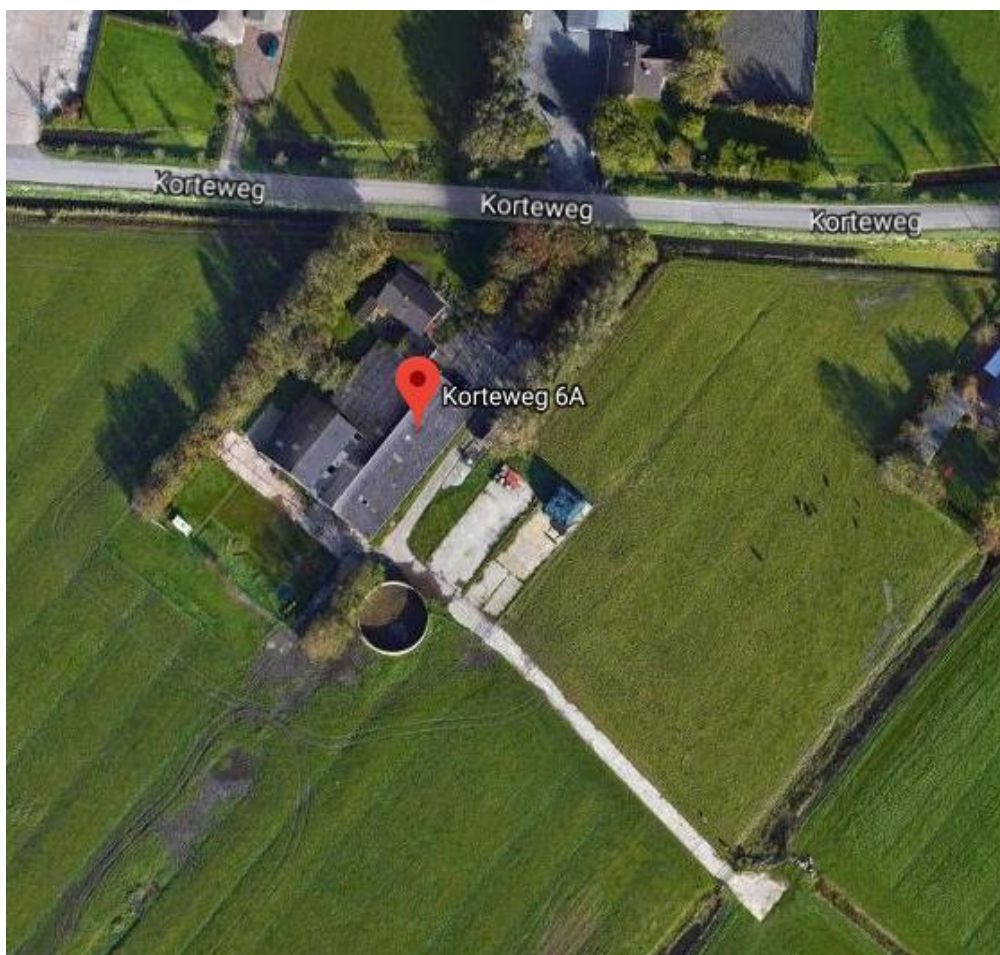
& RESULTAAT

1. Inleiding

Aan de Korteweg 6A, 1702 PE te Heerhugowaard ligt een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en ondergrond. De locatie is kadestraal bekend als gemeente Heerhugowaard, sectie P, nummer 10260 en 102601. Het gezamenlijke oppervlak van de locatie is 9950 m². De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen dateren uit ca 1969. De bedrijfswoning verkeert in goede staat de bedrijfsgebouwen, voornamelijk de ligboxstal, verkeren in slechte staat. (Kadaster, 2018)

In dit onderzoeksrapport wordt de vraagstelling behandeld of een zinvol gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming redelijkerwijs mogelijk is.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt er onderzoek gedaan naar het huidige vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt er onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie waarbij er gekeken wordt naar de staat van de bedrijfsgebouwen. Deze feitelijke situatie is op woensdag 24 oktober jl. onderzocht door ondergetekende en mijn collega Michiel de Boer. Zelf ben ik, naast adviseur rundvee, makelaar agrarisch vastgoed en taxateur landelijkvastgoed. Mijn collega de Boer is adviseur vergunningen en ruimtelijke ordening.



Afbeelding 1: locatie Korteweg 6A (Bron: www.Google.nl/maps)



& RESULTAAT

2. Bestemmingsplan

Om de bestemming van de onderzoekslocatie te bepalen is www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Deze website is de officiële website van de overheid waarop gemeentes de bestemmingsplannen publiceren.

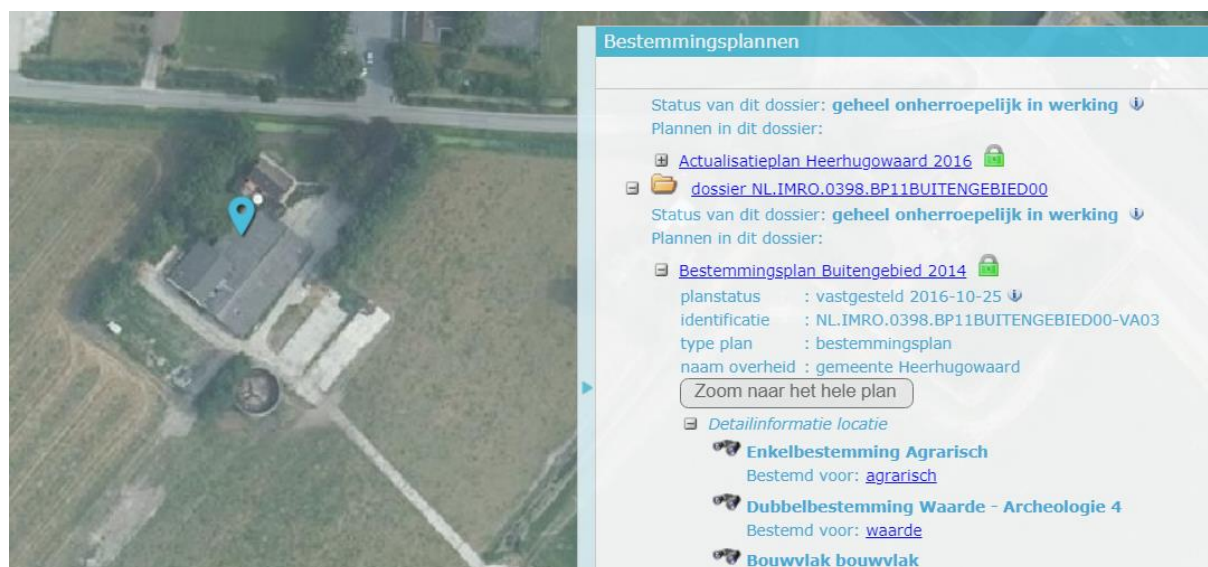
Het vigerende bestemmingsplan is “Bestemmingsplan Buitengebied 2014” vastgesteld op 25-10-2016. Dit bestemmingsplan werd in het verleden jaarlijks geactualiseerd. In het actualisatieplan Heerhugowaard 2015, 2016 en 2017 is het bestemmingsplan geupdated met kleine wijzigingen.

De onderzoekslocatie heeft de volgende bestemming(en):

- Enkelbestemming Agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Dit betekent dat volgens het bestemmingsplan de grond o.a. bestemd is voor de uitoefening van het grondgebonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf en uitsluitend op de locaties die in gebruik zijn of waren voor de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; en bedrijfswoningen.

Dit betekent dat volgens de huidige bestemming de woning alleen gebruikt mag worden voor bedrijfswonen. De woning moet ten dienste staan van het agrarischbedrijf dat bij de woning hoort.



Afbeelding 2: Bestemming (Bron: www.Ruimtelijkeplannen.nl)



& RESULTAAT

3. Bebouwing en grond

De onderzoekslocatie bestaat uit meerdere gebouwen, namelijk de bedrijfswoning, rundveeststal, jongveestalling/opslag en een werktuigenloods. Daarnaast bevindt er zich nog een mestsilo op de onderzoekslocatie. Van deze gebouwen zijn de tekeningen opgevraagd bij de gemeente en deze zijn meegenomen in de bevindingen. Uit deze tekeningen blijkt dat het om gedateerde bedrijfsgebouwen gaat.

3.1 Rundveeststal

Het betreft een gedateerde lage rundveeststal uit plm. 1969 met 45 ligboxen. Voor het houden van vee is deze stal ongeschikt, te klein naar huidige maatstaven en is toe aan groot onderhoud. Daarbij komt dat de stal niet voldoet aan het huidige besluit huisvesting.

De stal is bedekt met asbesthoudende golfplaten die verwijderd moeten worden.

3.2 Jongveestalling / opslag

Het betreft een jongveestalling / opslag die dateert uit dezelfde tijd als de rundveeststal. Deze jongveestalling is ook toe aan groot onderhoud en ongeschikt voor het houden van vee.

3.3 Werktuigenloods

De werktuigenloods is bedekt met asbestgolfplaten die verwijderd moeten worden en voor het aanbrengen van nieuwe beplating moeten de spanten constructief gecontroleerd worden.

3.4 Grond

Bij het voormalig rundveebedrijf zit geen eigen landbouwgrond. Dit maakt het uitvoeren van grondgebonden agrarische activiteiten vrijwel onmogelijk.



Afbeelding 3: Rundveeststal, verzakking stal in de kelder

4. Omgeving

Niet alleen mogelijke gevolgen voor de Korteweg 6A dienen bij een bestemmingswijziging in beschouwing genomen te worden, maar ook de gevolgen voor omringende bedrijven. Een bestemmingswijziging van een nabijgelegen object kan gevolgen hebben voor omringende locaties. Het dichtbijzijnde bedrijf bevindt zich op de Korteweg 9.

Het agrarische bedrijf met bedrijfswoning bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Heerhugowaard. Het is een gemengd gebied, burgerwoningen, bedrijfswoningen en (agrarische) bedrijven wisselen elkaar af. Aan de noordkant bevinden zich bedrijven met bijbehorende woningen. Aan de oost- en west kant bevinden zich woningen bestemd voor particulier gebruik.



Afbeelding 4: Omgeving (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De woning ligt op ongeveer 60 meter van de bedrijfsgebouwen van de Korteweg 9. In de “Handreiking Bedrijven en milieuzonering” van de VNG staan richtafstanden voor inrichtingen en gevoelige objecten. Dit zijn geen bindende afstanden maar richtlijnen. De bedrijfsgebouwen van een autobedrijf (Korteweg 9) liggen bij voorkeur op de volgende afstanden: 10 meter voor geur, 0 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Voor alle parameters ligt het woonhuis op voldoende afstand.



&RESULTAAT

5. Vergunningen

Voor zover bekend is er geen vergunning op basis van de Wet milieubeheer aanwezig. Ook is er geen vergunning aanwezig in het kader van de Wet natuurbescherming.



&RESULTAAT

6. Conclusie

In dit onderzoek is onderzocht of een zinvol gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming redelijkerwijs mogelijk is.

Naar aanleiding van bovenstaande punten hebben wij de volgende conclusie getrokken.

Het betreft een voormalig rundveebedrijf zonder landbouwgrond, de bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en toe aan groot onderhoud. Ze zijn niet geschikt voor het houden van vee en te klein volgens de hedendaagse maatstaven en ze voldoen niet aan het besluit huisvesting. Daarnaast zijn een aantal bedrijfsgebouwen bedekt met asbesthoudende golfplaten.

Verder is er gekeken naar alternatieven zoals: akkerbouw, loonbedrijf of tuinbouw. Echter is een zinvol gebruik overeenkomstig met de agrarische bestemming redelijkerwijs niet mogelijk. Het feit dat de locatie niet kan beschikken over naastgelegen landbouwgrond of hiervoor geschikte bedrijfsgebouwen, maakt dat wij geen kansen zien om bedrijfseconomisch verantwoord hier iets bedrijfsmatig conform de agrarische bestemming te beginnen.