

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: 2 februari 2015
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 15 016 ld
betreft: agrarisch advies
aanvrager: J. den Braven
locatie: Hooglandse Tiendweg 1a te Kedichem
adviesaanvraag ontvangen: 2 februari 2015

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leerdam

Woerden, 16 februari 2015

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies betreffende de aanvraag van Agrifirm Exlan te Veghel, namens de heer J. den Braven, die medewerking verzoekt het agrarisch bouwvlak te wijzigen van de locatie Hooglandse Tiendweg 1a te Kedichem, berichten wij u het volgende.

Bestemmingsplan

Uit de door u aan onze commissie verstrekte informatie blijkt, dat de locatie Hooglandse Tiendweg 1a te Kedichem is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2010 (en herziening 2013)”. Daarnaast blijkt volgens de bestemmingsplankaart op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder meer, dat er een “Agrarisch bouwvlak” is ingetekend, de functieaanduiding “fruitteelt” van toepassing is en dat op de overige gronden de bestemming “Agrarisch met waarden” geldt.

In de bestemmingsplanvoorschriften is in artikel 3 de bestemming “Agrarisch bouwvlak” nader omschreven en wel als volgt:

“3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

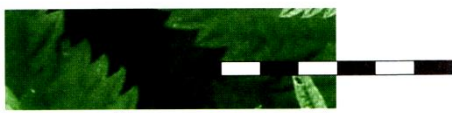
De voor Agrarisch-Bouwvlak aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden agrarisch en niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan;
- b. bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- c. t/m f. (...).

één en ander met bijbehorende voorzieningen (...) overeenkomstig de in 3.2.1 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming, lid e ‘aanvullende bedrijfstypen’.

In aanvulling op het bepaalde onder d. zijn, afhankelijk van de op de verbeelding



aangegeven aanduiding, voorts de volgende bedrijfstypen toegestaan:

1. een bometeeltbedrijf (...);
2. een fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' (Diefdijk 44a, 45, 4 (...)) Hooglandse Tiendweg 1a, 1b (...) of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied concentratie fruitteelt';
3. t/m 7."

De bestemmingsomschrijving "Agrarisch met waarden" is in artikel 4 omschreven en wel als volgt:

"4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch grondgebruik als opgenomen in;
- b. t/m/ i."

Wijziging van en/of vergroting van het agrarisch bouwvlak is beschreven in artikel 4.7.2 van de bestemmingsplanvoorschriften.

"4.7.2 Wijziging vergroting en/of vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheidscriterium wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. t/m l."

Het gestelde in lid a. Van artikel 4.7.2 vormt de grondslag voor ons advies.

Bedrijfsbezoek en bevindingen

Op 6 februari 2015 hebben leden van onze commissie het bedrijf bezocht en gesproken met de aanvrager, de heer J. den Braven. De heer Den Braven exploiteerde tot voor kort een akkerbouwbedrijf met een veehouderijtak in het Drentse Odoornerveen. 23 jaar geleden is hij vanuit Leerdam, waar hij een melkveebedrijf exploiteerde, naar Odoornerveen verhuisd. Het agrarisch bedrijf in Odoornerveen is beëindigd en verkocht aan derden.

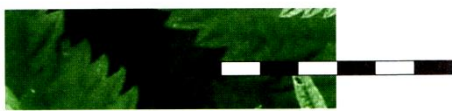
De heer Den Braven heeft onlangs de voormalige fruitkwekerij op de locatie Hooglandse Tiendweg 1a te Kedichem gekocht en woont hier sinds half december 2014. Hij exploiteert het bedrijf als eenmanszaak.

Op het erf bevindt zich naast de woning nog een voormalige fruitschuur van 12 x 21 meter met een afdak van 12 x 4 meter. Voorts bevindt zich op de hoek van het perceel nog een schuurtje van circa 110 m2 (binnen het bestaande bouwvlak), waarvan aanvrager voornemens is dit te slopen.

De huiskavel – inclusief het erf – is 1,5 hectare groot en hierop zijn de fruitbomen nog aanwezig. Deze oppervlakte is eigendom van de heer Den Braven. Aan de overzijde van de weg ligt een perceel van 2 hectare; hiervan is 1,5 hectare reguliere pacht en 0,5 hectare is eigendom van de aanvrager. Op korte afstand van de huiskavel wordt 10 hectare grond regulier gepacht. Deze gronden heeft Den Braven bij zijn vertrek naar Drenthe aangehouden en vanuit Odoornerveen geëxploiteerd. De opbrengst, grasgewas en mais op stam, heeft hij aan veehouders in de omgeving verkocht. Dat is nu ook de opzet van de bedrijfsvoering: de teelt van gras, snijmais en eventueel granen, bestemd voor de verkoop als veevoer.

Reden voor de aanvraag

De heer Den Braven wenst het bouwvlak te draaien en het schuurtje van 110 m2 wenst hij te



slopen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om achter de woning later een machineschuur te bouwen en een sleufsilosilo aan te leggen, waardoor het uitzicht verbetert en het landschapsbeeld vanaf de weg opener wordt. De beoogde sleufsilosilo zou een afmeting van 12 x 45 meter moeten krijgen en is 1,5 meter hoog (volgens het principeverzoek van Exlan). Tijdens het bedrijfsbezoek heeft de heer Den Braven aangegeven, dat hij een sleufsilosilo zou willen bouwen van 12 x 50 meter met wanden van 2 meter hoog. Hierin zou circa 1.000 ton snijmais kunnen worden opgeslagen.

Beoordeling

De heer Den Braven is van origine geen fruitteler. Hij heeft deze locatie dan ook niet gekocht met de intentie om er fruit te gaan telen. De huiskavel is bovendien te klein om dit oorspronkelijke fruitbedrijf als zodanig te continueren. De heer Den Braven is dan ook voornemens het bedrijf voort te zetten als producent van ruwvoer.

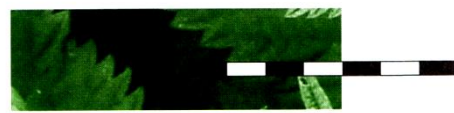
Het bedrijf is met de huidige oppervlakte van 13,5 hectare (incl. het erf) aan te duiden als een deeltijdbedrijf. In economisch opzicht is het een klein bedrijf, waaruit niet een volwaardig inkomen- of waaraan geen hoofdbestaan kan worden ontleend voor 1 volwaardige arbeidskracht (VAK); ook geeft het niet een jaar rond werk aan minimaal 1 VAK. Op een oppervlakte voor dit bedrijf van 40 hectare, zoals in het bedrijfsplan van Agrifirm Exlan wordt gepresenteerd, is op dit moment nog geen zicht. Ook de aanvrager, de heer Den Braven, is niet bekend wanneer hij over 40 hectare grond zou kunnen beschikken. Maar zelfs met een oppervlakte van 40 hectare komen de berekeningen van de standaardopbrengst (SO) en de standaardverdien capaciteit (SVC), zoals Exlan die presenteert, nog steeds uit bij de categorie “zeer kleine bedrijven”. Wil het bedrijf de kwalificatie ‘volwaardig’ voeren, dan is duidelijk dat met enkel de teelt van mais en gras - zonder het houden van de dieren waarvoor dit voer bestemd is – hiervoor zeer veel hectares nodig zijn.

De plannen van de heer Den Braven zijn in feite uitvoerbaar binnen het huidige bouwvlak. Vanuit agrarisch oogpunt bezien is er geen noodzaak om dit te wijzigen. Wel kan onze commissie zich zeer goed voorstellen dat vanuit stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt wordt besloten om het bouwvlak een kwartslag te draaien.

Ten aanzien van de grootte van de voorgestelde sleufsilosilo wil onze commissie nog het volgende opmerken. In de aanvraag van Agrifirm Exlan wordt gesproken over een sleufsilosilo van 12 x 45 x 1,5 meter (540 m² en 800 m³), terwijl op de tekening van Agrifirm Exlan een sleufsilosilo van 400 m² is ingetekend en de heer den Braven tijdens het bedrijfsbezoek spreekt van een sleufsilosilo van 12 x 50 x 2,0 meter. Laatstgenoemde afmeting geeft een opslagcapaciteit van circa 1.000 ton snijmais.

U heeft in uw email van 22 januari 2015 aangegeven dat volgens een van de randvoorwaarden waaronder u wilt meewerken aan de aanvraag ter plaatse maximaal 20% hoge gewassen mogen worden geteeld, zoals mais. Dit betekent dat bij de huidige oppervlakte van 13,5 hectare slechts 2,7 hectare mais mag worden geteeld en dat bij een opbrengst van gemiddeld 50 ton mais per hectare slechts 135 ton mais in de sleufsilosilo zal worden opgeslagen. Een opslag ruimte voor 1.000 ton is dan ook veel te groot. (met een oppervlakte van 40 hectare, zal 8 hectare met mais mogen worden verbouwd; dit zou dan een sleufsilosilo van 400 ton vergen).

Tenslotte acht onze commissie, kijkend naar de huidige bedrijfsomvang, de bouw van een extra schuur voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk; met de aanwezige loods van 300 m² zou kunnen worden volstaan qua machineberging en werkplaats.



Conclusie

Gelet op het bovenstaande is onze commissie van mening dat er vanuit agrarisch oogpunt geen noodzaak aanwezig is om het bouwvlak te draaien.

Vanuit een stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt lijkt een draaiing van het bouwvlak daarentegen logisch en voor de hand liggend.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris