



RAPPORTAGE

Vervangende locaties hervestiging maatschap De Dreu

Opdrachtgever
Maatschap De Dreu
Havenweg 3
4389 TC Ritthem

ZLTO Vastgoed

De heer L.A.C. Veraart
Beëdigd Rentmeester NVR /
DNV gecertificeerd Register-Makelaar Taxateur Agrarische o.z.

Kantoor Colijnsplaat
Noordlangeweg 42B
4486 PR Colijnsplaat
Postbus 46
4460 BA GOES
T 0113 – 24 77 47

OPDRACHTGEVER

De heren M. en T. de Dreu handelend onder maatschap De Dreu.

REDEN VAN DE OPDRACHT

Het agrarisch bedrijf van de maatschap De Dreu is gelegen binnen het plangebied van de toekomstige marinierskazerne te Vlissingen en dient ten gevolge te worden verplaatst naar een andere locatie in de gemeente Vlissingen. De reden van deze rapportage is het zoeken van een locatie voor de hervestiging van het landbouw- en uien sorteerbeidrijf van maatschap De Dreu.

ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Het betreft een landbouwbedrijf gespecialiseerd in de teelt van uien met daarnaast een uien sorteerbeidrijf voor de geteelde uien. De huidige locatie aan de Havenweg 3-5 omvat twee bedrijfswoningen en circa 5.000 m² bedrijfsbebouwing zijnde sorteerruimte, werktuigenberging en opslagcapaciteit voor agrarisch product. Het terrein is verder volledig verhard en er is een grote propaantank aanwezig.

Het object is gelegen in het buitengebied van Ritthem aan de Havenweg nummer 3 en 5, kadastraal bekend: gemeente Vlissingen, sectie K, nummer 873, 985, 986 en 987. Daarnaast zijn er nog landbouwpercelen gelegen in het plangebied voor de te vestigen Marinierskazerne. Er zijn aansluitingen op water, elektra, aardgas en riolering.

BESTEMMING

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied - vastgesteld 26 november 2009 en van kracht sinds 18 februari 2010 - geeft aan de gronden en gebouwen van de maatschap De Dreu aan de Havenweg 3-5 de volgende bestemmingen, aanduidingen en regels:

- agrarisch met waarden voor alle gronden en het bouwvlak;
- de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf voor de gronden en gebouwen binnen het bouwvlak;
- het op de verbeelding aangegeven bouwvlak heeft een omvang van ca. 10.800 m²;
- de goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte ten hoogste 10 meter;
- maximaal twee wooneenheden zijn op het bouwvlak toegestaan;

de oorspronkelijke woning Havenweg 3 met de daarbij behorende losstaande schuur heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

EIGENDOM

Het object is eigendom van de erven W. de Dreu en de heer M. de Dreu (vwb perceel 873).

GEBRUIK

Het object wordt gebruikt door de maatschap De Dreu voor wat betreft de bedrijfsgebouwen voor het uitoefenen van hun landbouwbedrijf en sorteeractiviteiten, door de heer M. de Dreu voor wat betreft het perceel 873 als woonhuis en door mevrouw De Dreu, weduwe van de heer W. de Dreu voor wat betreft het perceel 985 als woning.

OPDRACHT

- Het zoeken van een vervangende locatie ten behoeve van de voortzetting van het landbouwbedrijf en de sorteeractiviteiten van de maatschap De Dreu in verband met het gedwongen vertrek van de huidige locatie aan de Havenweg als gevolg van de komst van de Marinierskazerne naar Vlissingen.

BESCHRIJVING VAN DE BEVINDINGEN BIJ DE DIVERSE ALTERNATIEVE LOCATIES

Scheeweg 15 te Ritthem

Dit betreft een bestaand schapen- en rundvee bedrijf waarvan de eigenaar zich zelf meldde bij de maatschap De Dreu. Naar aanleiding hiervan is het bedrijf bezichtigd en is er een taxatie uitgevoerd. De bestemming ter plaatse is landbouw.

Het bedrijf is gebouwd voor de specifieke doeleinden schapen- en rundvee. Als gevolg hiervan is de bestaande constructie feitelijk te laag voor het gebruik als uienopslag, is de constructie niet drukvast gebouwd en is de betonvloer te licht voor het veelvuldig gebruik van heftrucks en kistenopslag. De eigenaar van de opstallen had een zeer hoge vraagprijs en was niet bereid te zakken naar een reële waarde in het economische verkeer.

Conclusie: Door de bouwtechnische tekortkomingen en te hoge vraagprijs en geringe onderhandelingsbereidheid van de eigenaar viel deze locatie af.

Landbouwweg 3 te Ritthem

Dit betreft een bestaand akkerbouwbedrijf met paardenstalling, waarvan de exploitatie mogelijk binnen afzienbare tijd zou worden beëindigd. Navraag ter plaatse leerde dat de eigenaar door de vraag verrast werd. Er was nog geen sprake van een voorgenomen tijdstip van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. De bestemming ter plaatse is landbouw.

Ritthemsestraat 135 te Ritthem

Dit betreft een opslagdepot van de provincie Zeeland. Hierop staan een tweetal gebouwen, welke door hun specifieke plaats op het terrein en bouwwijze minder geschikt zijn voor de activiteiten van de maatschap De Dreu. Met een nieuwbouw ter plaatse zou dit wel mogelijk zijn. De bestemming ter plaatse is bedrijvigheid. Nieuwbouw is enkel mogelijk op het naast of achtergelegen terrein, hetgeen landbouwgrond is, eigendom van een derde, eveneens wonend aan de Ritthemsestraat. Extra complicerende factor is de ligging van een gastransportleiding kort achter de gebouwen van de provincie in het perceel van de voornoemde derde. De nabijheid van burgerwoningen maakte de vestiging op deze locatie ook minder makkelijk.

In een gesprek met de eigenaar van het landbouwperceel werd zeer snel duidelijk dat hij absoluut niet een deel van zijn perceel wilde verkopen of ruilen.

Navraag bij de Gasunie maakte duidelijk dat redelijk kort op de gasleiding mocht gebouwd worden, maar gezien de ligging van deze leiding en de situering van de bestaande gebouwen zou dit een redelijk onlogische logistieke indeling worden.

Akkerbouw/ voormalig witlofbedrijf aan de Welzingseweg 2 te Ritthem

Volgens informatie uit het veld zou dit bedrijf geen opvolgers hebben en op termijn beëindigd worden. Navraag ter plaatse bleek van dit alles niets te kloppen.

Bedrijfslocatie aan de Zandweg 64 te Ritthem

Deze locatie kwam in beeld door het faillissement van het aldaar gevestigde aannemingsbedrijf Poelman. Na een bezichtiging en een taxatie is er ook bij deze locatie sprake geweest van onderhandelingen. Maar evenals de locatie aan de Scheeweg was de specificiteit waarvoor de gebouwen ontworpen waren een beperking. Het kantoor was te groot en de werkplaats te klein en te laag. Door de geringe oppervlakte van het perceel was uitbreiden van de gebouwen vrijwel onmogelijk. Dit was enigszins te ondervangen door de eventuele aankoop van een aangrenzend perceel eigendom van de gemeente. Maar dan was het door de vorm van het perceel logistiek nog zeer moeilijk hier logische lijnen uit te zetten. Bovendien was het perceel te klein om ook de landbouwactiviteiten te huisvesten. In ieder geval zijn partijen financieel niet bij elkaar gekomen en was het terrein en de bestaande gebouwen uiteindelijk niet geschikt voor de toekomst van het bedrijf van de maatschap De Dreu.

Diverse andere locaties

In de loop der tijd zijn nog andere locaties de revue gepasseerd. Een daarvan is nog vermeldenswaardig en dat is de locatie van het voormalige melkveebedrijf van de familie Vermue welke door de gemeente Middelburg is aangekocht. Aangezien deze locatie zeer dicht tegen Ritthem aan ligt had het een alternatief kunnen zijn. Afgezien van de eventuele geschiktheid van de gebouwen ter plaatse ging de gemeente Middelburg niet akkoord met de eventuele verkoop voor dit doel.

Perceel landbouwgrond aan de Landbouwweg te Ritthem

Dit perceel is eigendom van een derde. Zij willen meewerken aan de realisatie van verplaatsing van het bedrijf van de maatschap De Dreu. Een ander deel van de aanwezige oppervlakte ter plaatse was altijd in pacht bij de maatschap De Dreu. Inmiddels heeft de maatschap De Dreu dit perceel in eigendom kunnen verwerven.

CONCLUSIE

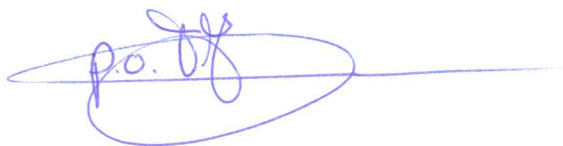
In de loop der tijd zijn er door de maatschap De Dreu vele locaties tegen het licht gehouden. De meeste waren niet of minder geschikt of enkel met grote (lees te grote) investeringen geschikt te maken voor hun specifieke bedrijfsvoering. Door de verwevenheid van hun activiteiten van akkerbouw en het sorteren is scheiding van deze activiteiten niet uitvoerbaar voor de maatschap De Dreu.

Met de verplaatsing van hun bouwblok naar de Landbouwweg en voortzetting van hun activiteiten daar, kan dit bedrijf de toekomst tegemoet zien.

ALGEMEEN

- Ondergetekende aanvaardt aangaande de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.
- Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 30 oktober 2014 te Colijnsplaat/Ritthem,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'p.o. 08', enclosed within a blue oval.

L.A.C. Veraart
*Beëdigd Rentmeester NVR /
DNV gecertificeerd Register-Makelaar Taxateur Agrarische o.z.*