

Memo

Datum : 1 april 2021
 Bestemd voor : Boomkwekerij Christianen
 Projectnummer : 20190502
 Betreft : **Onderbouwing bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen**

1 INLEIDING

In het buitengebied van Rijsbergen liggen aan De Lange Dreef 7 en de Kaarschotsestraat 14 twee percelen waarop een boomteeltbedrijf is toegestaan. Ter plaatse van het perceel aan de Kaarschotsestraat 14 sluit het feitelijk gebruik niet aan op hetgeen planologisch is toegestaan. Op het perceel wordt al vele jaren gewoond en er is geen sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten. De Lange Dreef 7 betreft een actieve bedrijfslocatie waar ter plaatse het boomteeltbedrijf van Boomkwekerij Christianen wordt gerund. Ten behoeve van een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering is een bedrijfswoning bij het bedrijf noodzakelijk.

Voorliggende notitie betreft een onderbouwing om enerzijds te voorzien in het wijzigen van de bestemming van het perceel aan de Kaarschotsestraat 14 naar het feitelijk gebruik als reguliere burgerwoning. Daarnaast gaat de onderbouwing in op het mogelijk maken van de benodigde bedrijfswoning bij het boomteeltbedrijf aan De Lange Dreef 7. Wij verzoeken deze wijzigingen mee te nemen in de vijfde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.

Tot slot zijn in het verleden beide percelen in het bestemmingsplan abusievelijk met elkaar verbonden middels een relatieteken. Bij deze wordt tevens verzocht om de abusievelijke koppeling ongedaan te maken en recht te doen aan de feitelijke situatie. Voor een nadere beschrijving van de ontstane situatie omtrent het relatieteken wordt verwezen naar de bijlage van deze notitie.



Luchtfoto en kadastrale kaart met plangebieden rood gearceerd

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 2

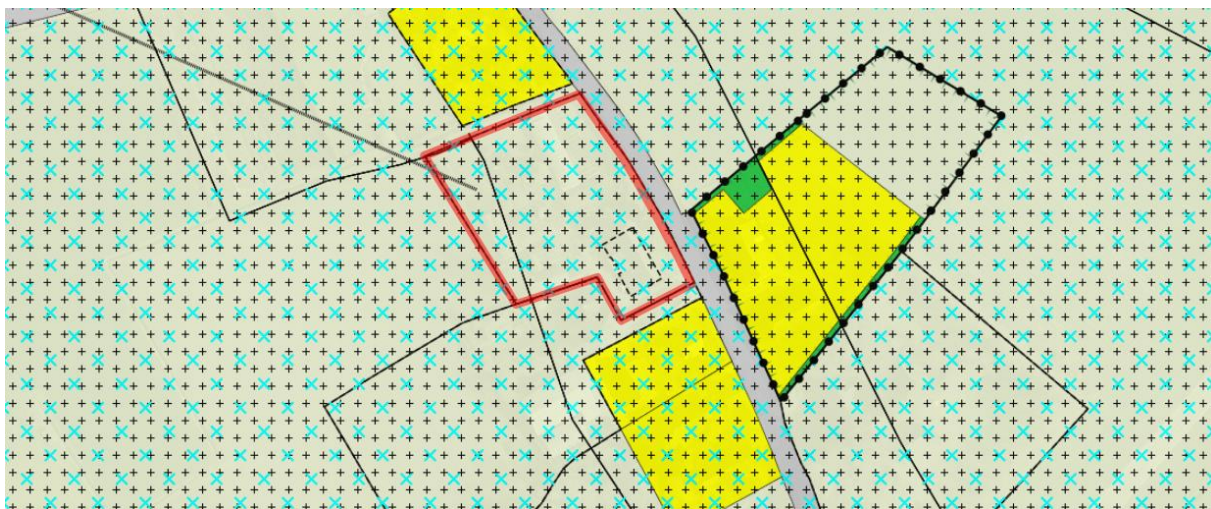
2 BESTEMMINGSWIJZIGING AGRARISCH NAAR WONEN KAARSCHOTSESTRAAT 14

Dit perceel is sinds 1979 in eigendom van dhr. J.P. Christianen, die woonachtig is in het ter plaatse aanwezige woonhuis. De overige gronden en gebouwen worden gebruikt als (sier)tuin. De eigenaar van het perceel houdt hobbymatig vogels. Diverse gebouwen en bouwwerken zijn derhalve in gebruik voor deze hobbymatige vogelopvang. Onderstaande onderbouwing heeft betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische bestemming (met bouwvlak) naar een reguliere woonbestemming, waardoor tevens de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Hiermee wordt het huidige feitelijk gebruik planologisch vastgelegd.

2.1.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt' en is volledig aangeduid als bouwvlak. Ter plaatse maakt een functieaanduiding een gebruik ten behoeve van een boomteeltbedrijf mogelijk. De woning is daarnaast aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met perceel rood gearceerd

2.1.2 Plan

Het voornemen is de bestemming ter plaatse te wijzigen naar een bestemming die overeenkomt met de feitelijke situatie ter plaatse en die al tal van jaren van toepassing is. Dit betreft het gebruik van het perceel als woonlocatie met bijbehorende tuin, voorzieningen en opstallen, mede ten behoeve van de hobbymatige vogelopvang.

De op het perceel aanwezige kassen en tunnels zijn deels gesloopt en een deel wordt nog gesloopt. In totaal wordt minimaal 500 m² gesloopt. Door de sloop van gebouwen en bouwwerken kan het bouwvlak aan de noordzijde fors worden verkleind. Dit betreft een oppervlakte van circa 2.000 m². Het plan draagt hiermee bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 3

De overige bijgebouwen op het perceel hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 343 m² (exclusief vogelkooien). De reguliere woonbestemming gaat uit van een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 200 m² (indien bestemming is gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning). Deze oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is niet voldoende om de hobbymatige vogelopvang door de grondeigenaar voort te zetten. Er worden al vele jaren diverse (bijzondere) soorten vogels opgevangen en de opvang wordt bij tijd en wijle door de eigenaar opengesteld voor educatieve doeleinden en maatschappelijke bewustwording. In de bijlage bij deze onderbouwing zijn – ter verduidelijking – diverse foto's van de opvang opgenomen. De gemeente ziet daarin een te belonen maatschappelijke meerwaarde en hoopt dat de eigenaar dit nog een aantal jaar voortzet (zolang de gezondheid dat toelaat). Een oppervlakte van 200 m² aan bijbehorende bouwwerken is onvoldoende om dit te kunnen voorzetten. Om te komen tot een oplossing die geen problemen veroorzaakt voor de opgevangen vogels is, mede gezien de leeftijd van de eigenaar van het perceel, een afspraak gemaakt door dit te laten vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht. Wat betreft de maximale toegelaten oppervlakte aan bebouwing nadat het persoonsgebonden overgangsrecht afloopt, is aangesloten op de oppervlakte van 200 m² die hoort bij voormalige agrarische bedrijfswoningen. In het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan is een extra oppervlakte van 150 m² opgenomen die valt onder het persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van de vogelopvang. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is gezocht naar mogelijkheden om deze oppervlakte verder te verkleinen. Dit is mogelijk gebleken door een optimalisatie van de (inrichting van de) bebouwing. Hierdoor kan een extra oppervlakte van 70 m² worden gesloopt, wat betekent dat de oppervlakte onder het overgangsrecht van 150 m² naar 80 m² is teruggebracht.

Al met al resulteert de wijziging in het overeenkomen van de feitelijke situatie met hetgeen bestemmingsplanmatig is toegestaan. Daarnaast zorgt dit in een kwaliteitsverbetering ter plaatse door de sloop van bebouwing en een forse verkleining van het bouwvlak.

2.1.3 Provinciale regels

D.d. 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante regels voor de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen en daarmee het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning.

Op basis van artikel 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Door het opnemen van een woonbestemming, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, is dit ook geborgd. Daarbij wordt de overtollige bebouwing ter plaatse gesloopt. Dit enerzijds door de sloop van de voormalige tunnels (heeft reeds plaatsgevonden). Anderzijds kan worden vastgelegd dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 200 m² mag bedragen. Op basis van een regeling in het kader van het persoonsgebonden overgangsrecht, kan worden vastgelegd dat de huidige bouwwerken t.b.v. de hobbymatige vogelopvang mogen worden voortgezet tot beëindiging van dit gebruik en/of verkoop van het perceel aan derden. Het plan voldoet aan de regels van de provincie.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 4

2.1.4 Omgevingsaspecten

Met de wijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar het feitelijke gebruik; een reguliere woonbestemming. Hierbij is reeds sprake van een bestaande woning en wordt geen nieuwe bebouwing en uitbreiding van functies mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn in de directe omgeving reeds diverse overige burgerwoningen gelegen. Hierdoor worden vanuit de omgevingsaspecten geen belemmeringen voor de haalbaarheid verwacht.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 5

3 REALISATIE BEDRIJFSWONING DE LANGE DREEF 7 TE RIJSBERGEN

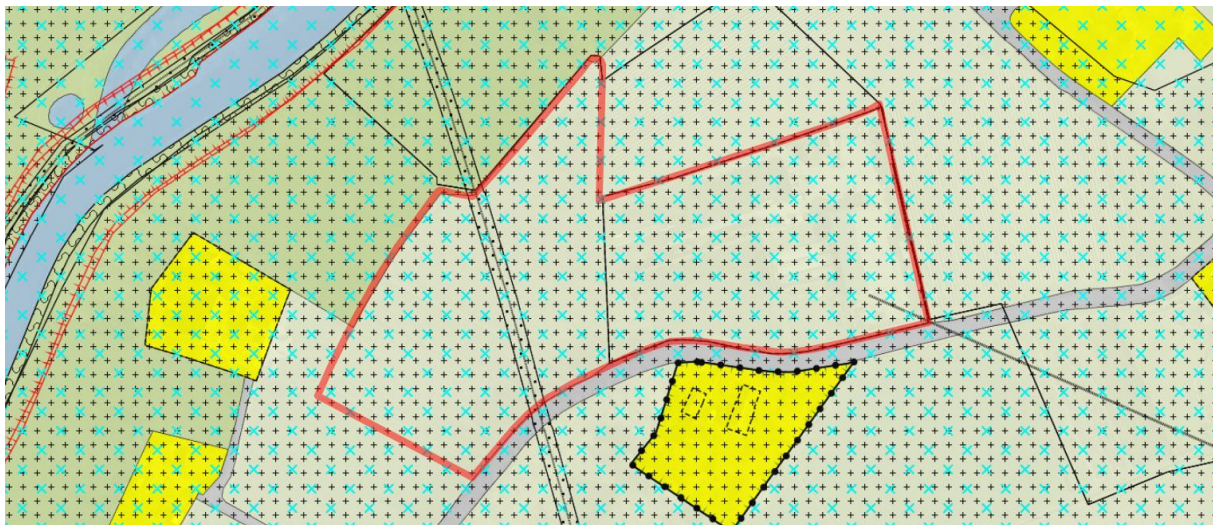
Het perceel aan De Lange Dreef 7 is in eigendom van de heren P.J.J Christianen en D.J.P. Christianen. Ter plaatse wordt het boomteeltbedrijf van Boomkwekerij Christianen gerund. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 2,8 hectare. Op het perceel vindt zowel vollegrondsteelt als containerteelt plaats. Daarnaast zijn op dit moment enkele tunnels op het perceel gelegen. De bedrijfsvoering wordt gerund vanuit het oostelijk gedeelte van het perceel. Hierop staat een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 950 m².

Op het perceel is geen bedrijfswoning gevestigd, waar vanuit het bedrijf kan worden gerund. Ten behoeve van een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering is het echter noodzakelijk bij het bedrijf een bedrijfswoning te hebben. Hierna wordt ingegaan op het planologisch vastleggen van de mogelijkheid voor een bedrijfswoning ter plaatse.

3.1.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt' en is voor ongeveer de helft aangeduid als bouwvlak. Ter plaatse maakt een functieaanduiding een gebruik ten behoeve van een boomteeltbedrijf mogelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met perceel rood gearceerd

3.1.2 Plan

Aan De Lange Dreef is sprake van een agrarisch bedrijf waarbij geen bedrijfswoning aanwezig is. Gezien alle activiteiten van het boomteeltbedrijf aan De Lange Dreef 7 plaatsvinden, is het voor een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering noodzakelijk bij het bedrijf een bedrijfswoning te hebben. Voor een nadere toelichting op de noodzaak van de bedrijfswoning, wordt verwezen naar bijlage drie van deze onderbouwing. Daarnaast is de beoordeling van de noodzaak voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Bij advies d.d. 1 april 2021 heeft AAB aangegeven van oordeel te

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 6

zijn dat vanwege de aard van de bedrijfsvoering een bedrijfswoning aan De Lange Dreef 7 noodzakelijk is. Het advies is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

De bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast, waardoor het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hierdoor ontstaan één logisch geheel van bedrijfswoning, bedrijfsloods en de teelt.

3.1.3 Provinciale regels

D.d. 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante regels voor het toevoegen van een bedrijfswoning.

Op basis van artikel 3.70, lid 1 van de Interim omgevingsverordening is het mogelijk een bestemmingsplan te laten voorzien in die nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning binnen het bouwperceel van een reeds toegelaten bedrijf. Hierbij dient te worden verantwoord dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Zoals eerder omschreven is sprake van een agrarisch bedrijf, zonder dat daarbij een bedrijfswoning aanwezig is. Ten behoeve van een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering is een bedrijfswoning op het perceel noodzakelijk. Dit blijkt ook uit het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (zie bijlage). Bij het bedrijf is feitelijk nog nooit sprake geweest van een aanwezige bedrijfswoning; deze omissie in het bestemmingsplan wordt herstelt. Hiermee wordt voldaan aan de regels die de Interim omgevingsverordening stelt.

3.1.4 Omgevingsaspecten

Uit onderstaande tabel blijkt dat er geen omgevingsaspecten zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Lange Dreef 7.

Omgevingsaspect	Relatie tot planontwikkeling
Bedrijven en milieuzonering	In de directe omgeving van het perceel zijn geen overige bedrijven gelegen met een richtafstand die reikt tot het plangebied. Belemmeringen voor de toevoeging van een bedrijfswoning zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook niet aanwezig.
Geluidhinder Wgh	Het plan resulteert in de toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Aangehouden dient te worden dat deze voldoet aan de kaders uit de Wet geluidhinder. Gezien de Lange Dreef geen intensief gebruik kent, in relatie tot de ruimte op het perceel om de woning te positioneren, worden geen belemmeringen voor de haalbaarheid verwacht.
Luchtkwaliteit	Toevoeging van één woning wordt beschouwd als Niet in Betekenende Mate (NIBM). Belemmeringen voor de haalbaarheid zijn niet aanwezig.
Agrarische geurhinder	Na raadpleging van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant blijken in de directe omgeving van het perceel geen veehouderijen te zijn gelegen. Op een meer grotere afstand zijn wel enkele veehouderijen gelegen, echter zijn tussen deze inrichtingen en het planperceel reeds diverse burgerwoningen gelegen. Deze zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering van deze veehouderijen. Belemmeringen voor de haalbaarheid zijn dan ook niet aanwezig.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 7

Externe veiligheid	Ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Gezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woning, heeft dit naar verwachting geen significante invloed op het groepsrisico ter plaatse.
Watertoets	De woning ligt binnen een bestaand bouwvlak, dat op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds volledig mag worden verhard. Het plan resulteert niet in een verhardingstoename groter dan 2.000 m ² , waardoor op basis van het beleid van het waterschap Brabantse Delta geen verplichting is tot de aanleg van een retentievoorziening. Van belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan is derhalve geen sprake.
Natuureffecten	De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een bestaand agrarisch perceel, dat ook als zodanig in gebruik is. Gezien de staat van het terrein worden vanuit de natuureffecten geen belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid van het plan.
Bodemkwaliteit	Het terrein kent reeds een agrarische bestemming, die niet wordt gewijzigd. Derhalve is geen sprake van een functiewijziging, waardoor het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk is.
Archeologie en cultuurhistorie	Het terrein kent de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4'. Indien grondwerkzaamheden dieper gaan dan 50 cm en bebouwing wordt opgericht groter dan 500 m ² , dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Deze oppervlakte wordt voor de nieuwbouw niet overschreden, waardoor geen sprake is van belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

3.2 Conclusie

Door bovenstaande wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, wordt een oplossing gecreëerd voor diverse onderdelen. Enerzijds het herstellen van de abusievelijke koppeling van de percelen aan De Lange Dreef 7 en Kaarschotsestraat 14. De bestemming van het perceel aan de Kaarschotsestraat wordt in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. En tot slot wordt door het faciliteren van een bedrijfswoning aan De Lange Dreef 7 een toekomstbestendige bedrijfsvoering geborgd. Zoals ook blijkt uit bovenstaande beschrijvingen lijkt geen sprake te zijn van onoverkomelijke belemmeringen voor de haalbaarheid van de plannen vanuit beleid en omgevingsaspecten. Daarnaast wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de percelen en haar directe omgeving.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 8

BIJLAGE

Bijlage 1 Achtergronden en onderbouwing ontkoppeling bestemmingsvlakken

Het perceel aan De Lange Dreef 7 is d.d. 2 september 2005 aangekocht door M.T.S. D.J.P. & P.J.J. Christianen om hier een nieuw boomteeltbedrijf te vestigen. Dit perceel is in het verleden in het bestemmingsplan echter abusievelijk gekoppeld aan het perceel aan de Kaarschotsebaan 14. Onderstaand is dit nader onderbouwd. Deze onderbouwing vormt de basis voor het verzoek om de abusievelijke koppeling ongedaan te maken en recht te doen aan de feitelijke situatie.

3.2.1 Vigerend planologisch kader

Ter plaatse van beide locaties geldt op dit moment de 'Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert', die d.d. 23 oktober 2018 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft de meest recente herziening op het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' dat op 4 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld en waarin de plankaart is opgenomen.

Beide percelen hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt'. Het perceel aan de Kaarschotsestraat is volledig aangeduid als bouwvlak. Het perceel aan de Lange Dreef is voor ongeveer de helft aangeduid als bouwvlak. Ter plaatse van beide percelen zijn in de huidige situatie een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan evenals een boomteeltbedrijf.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebieden rood gearceerd

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 9

3.2.2 Het agrarisch bedrijf aan De Lange Dreef 7

Het perceel aan De Lange Dreef 7 is d.d. 2 september 2005 aangekocht door M.T.S. D.J.P. & P.J.J. Christianen om hier een nieuw boomteeltbedrijf te vestigen. Vanaf 2005 is het perceel ook in gebruik ten behoeve van boomkwekerij. Voorafgaand aan de koop heeft het maatschap contact gehad met de gemeente over de plannen om hier nieuwbouw te realiseren, met de mogelijkheid om ter plaatse op termijn een bedrijfswoning te bouwen.

D.d. 27 april 2009 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert een reguliere bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van de loods t.b.v. de bedrijfsvoering op het perceel aan De Lange Dreef 7. Deze vergunning is verleend aan Mts. Gebr. P.J.J. en D.J.P. Christianen.

Deze vergunning is verleend op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijsbergen' dat bij raadsbesluit van 15 december 1977 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied vrije vestiging'. Uit de vergunning blijkt dat het bouwplan aan de voorschriften hiervan voldeed.

3.2.3 Achtergrond opgenomen relatieteken bestemmingsvlakken

Tijdens de aankoop en het vergunningentraject van het maatschap voor het perceel aan de Lange Dreef woonden beide broers, die samen het maatschap vormden, bij hun vader dhr. J.P. Christianen in huis aan de Kaarschotsestraat 14. Dhr. J.P. Christianen is geen maat in het maatschap. Beide broers zijn niet meer woonachtig op het perceel Kaarschotsestraat 14. Vanuit het maatschap en het bedrijf aan de Lange Dreef is derhalve geen binding met het perceel aan de Kaarschotsestraat 14.

D.d. 4 september 2012 is het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Gezien voor het perceel aan De Lange Dreef 7 reeds een bouwvergunning voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf was verleend (zie ook paragraaf 2.1.2) is het perceel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding bomenteelt. Een groot gedeelte is toen tevens aangeduid als bouwvlak. Echter is destijds abusievelijk een koppeling opgenomen tussen de bestemmingsvlakken aan De Lange Dreef en de Kaarschotsestraat, waardoor deze nu worden aangemerkt als één bestemmingsvlak. Hierdoor zijn beide locaties met elkaar verbonden en is bestemmingsplanmatig het uitgangspunt dat sprake is van één agrarisch bedrijf waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan.

Vanuit het maatschap en het bedrijf aan de Lange Dreef is geen binding met het perceel aan de Kaarschotsestraat 14. De situatie is waarschijnlijk ontstaan gezien dhr. P.J.J. Christianen op dat moment woonachtig was bij zijn vader op het perceel aan de Kaarschotsestraat 14 en dit als correspondentieadres werd gebruikt (zie ook het in bijlage 2 opgenomen vergunningverleningsdocument). Daarbij is de zienswijze van het maatschap bij het moederplan Buitengebied, waarbij om ontkoppeling werd gevraagd, verzonden vanaf het woonadres van beide maten van de maatschap, te weten Kaarschotsestraat 14. Hierdoor ontstond de indruk bij de gemeente dat beide percelen inderdaad met elkaar bedrijfsmatig waren verbonden. Er heeft toen geen nader onderzoek plaatsgevonden en de gemeente heeft deze scheiding miskend.

Uit bijgevoegd uittreksel van het KvK blijkt daarbij dat Boomkwekerij Christianen sinds de aankoop van het perceel aan de Lange Dreef 7 hier ook altijd gevestigd is geweest. Daarnaast is het perceel aan De Lange Dreef nooit in eigendom geweest van de vader van beide zonen in het maatschap. Wat betreft

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 10

grondeigendom en bedrijfsactiviteiten is derhalve nooit sprake geweest van een relatie tussen beide percelen.

Om het relatieteken ongedaan te maken heeft het maatschap d.d. 15 november 2011 een zienswijze ingediend op het 'Bestemminsplan Buitengebied Zundert'. Gezien dit bij de vaststelling niet was herstelt, heeft het maatschap een beroep bij de Raad van State ingediend. Dit beroep is echter niet-ontvankelijk verklaard, met als rede dat het beroepsschrift pas na afloop van de beroepstermijn is ingediend. De grondeigenaren verzoeken deze abusievelijk opgenomen koppeling alsnog ongedaan te maken en hiermee recht te doen aan de feitelijke situatie.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 11

Bijlage 2 Verleende bouwvergunning nieuwvestiging loods

Bouwvergunning

Vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet

Burgemeester en wethouders van Zundert overwegen het volgende.

De aanvraag van Mts. Gebr. P.J.J. en D.J.P. Christianen, de heer D.J.P. Christianen om reguliere bouwvergunning ingevolge de Woningwet is ontvangen op 13 november 2008 en betreft het gedeeltelijk veranderen van een loods, op het perceel kadastraal bekend: gemeente Rijsbergen, sectie/nummer: D 00809. De aanvrager is ontvankelijk in zijn verzoek, zodat tot beoordeling daarvan kan worden overgegaan.

Het genoemde perceel, plaatselijk bekend als De Lange Dreef 7 in Rijsbergen, is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijsbergen', dat bij raadsbesluit van 15 december 1977 is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming 'Agrarisch gebied vrije vestiging'. Het bouwplan voldoet aan de voorschriften daarvan.

Op 17 april 2008 is een voorbereidingsbesluit in werking getreden voor het buitengebied van Rijsbergen. Op grond van artikel 50 van de Woningwet bestaat er een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen die gelegen zijn in een gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit geldt. Op grond van lid 4 van artikel 50 Woningwet kan het college van burgemeester en wethouders de aanhoudingsplicht doorbreken indien het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het college maakt in casu gebruik van deze bevoegdheid.

Het bouwplan is welstandshalve aanvaardbaar en voldoet voorts aan de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit.

Het verzoek om vergunning komt - gelet op artikel 40 van de Woningwet - voor vergunning in aanmerking.

Zij besluiten dus de gevraagde vergunning en gedoogbeschikking te verlenen overeenkomstig de hierbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en tekening(en).

Zundert, 27 april 2009
burgemeester en wethouders van Zundert,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimte,

R.N.M. de Coo

Bijlage 3 Onderbouwing noodzakelijkheid bedrijfswoning

Het bedrijf kenmerkt zich door de directe én korte lijnen. Het aansturen van de werknemers, werkoverleg, klantcontactmomenten of afstemming met leveranciers e.d. vindt via persoonlijke gesprekken plaats waarbij visueel contact evident is. Dit betekent dat de 'lijnen' kort en direct zijn én er gelegenheid is voor een goede interpretatie. Hier ligt de kracht van het bedrijf.

Eveneens heeft dit als gevolg dat de heer Christianen *'op iedere plek tegelijk moet zijn'*. Bijvoorbeeld afstemming met een werknemer op het bedrijf in verband met het instellen van de machine voor aanvang van het werk, een vertegenwoordiger welke zich meldt op het bedrijf, een klant die samen naar een project wil kijken, enz.

Voornoemde leidt er ook toe dat de tijd/aandacht voor privé/het gezin minimaal is. Voordat de heer Christianen thuis is (nu nog elders!), is hij al meerdere keren gebeld of moet hij zelfs weer terug naar het bedrijf voor de nodige hand- en spandiensten. "Opvangen" van taken door de werknemers is beperkt mogelijk. De werknemers zijn gezien de vaardigheden, capaciteiten en/of leeftijd niet afdoende geschikt om de verantwoordelijkheden/bevoegdheden over te nemen.

Het aanwezig zijn van een bedrijfswoning op een locatie maakt het mogelijk om de bedrijfsorganisatie én continuïteit c.q. de kracht van het bedrijf te versterken. Er kan dan gemakkelijk voor een 'kopje koffie' of 'boterham' even worden bijgeschoven aan de keukentafel, terwijl het zicht c.q. de aansturing op het bedrijf mogelijk blijft.

Thans is het bedrijf en het wonen gescheiden van elkaar, wat vanuit praktisch, sociaal alsmede bedrijfsmatig c.q. – bedrijfseconomisch als ongewenst wordt ervaren.

> Visueel contact

Om de aansturing zo efficiënt mogelijk te laten verlopen is het noodzakelijk dat er visueel contact is met de lopende zaken op het bedrijf. Dit is eveneens een belangrijke reden voor de realisatie van een bedrijfswoning. Wanneer het gezin bij het bedrijf woont, is er altijd iemand bereikbaar, aanwezig en is er overzicht over het bedrijf en hetgeen wat daar plaatsvindt. Hierdoor is er altijd visueel contact met het bedrijf en kunnen werknemers bij terugkeer op het bedrijf direct aan een nieuwe klus gezet worden en kunnen vragen van personeelsleden over het werk direct beantwoord worden (hiervoor is al ingegaan op het persoonlijke- en directe contact). Dit laatste is op een modern teeltbedrijf met een goede benutting van arbeid en machines essentieel.

Juist ook door de enorme onvoorspelbaarheid van de hoeveelheid werk en de onvoorspelbaarheid van het moment van binnenkomst van de opdracht is het vooraf plannen onmogelijk en is continue bijstelling van de planning noodzakelijk.

Voor calamiteiten/reparaties of storingen moet het bedrijf (lees: dhr. Christianen) 24 uur per dag beschikbaar zijn. De belangen, qua tijdigheid van het uitvoeren van het werk maakt het van essentieel belang dat er - à la minute - ingespeeld kan worden op wijzigingen, storingen bij machines.

Indien een machine/werktuig érgens in het werkgebied (bijvoorbeeld om 21.00 uur) stuk gaat, moet er door Christianen vanaf het bedrijf/inrichting direct met de nodige onderdelen, gereedschappen en kennis van zaken naar het perceel gereden kunnen worden én aldaar de machine/werktuig worden gerepareerd. Dit met de wetenschap dat de planning 'opschuift'.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 13

Door realisatie van een bedrijfswoning is er iemand aanwezig om vanuit de woning in de late- en afwijkende bedrijfsuren, direct in te spelen op het hiervoor gemelde, maar ook om de werknemers te 'ontvangen' als zij terug komen van het werk en behoefte hebben hun verhaal te doen of om uitleg te vragen van werk dat nog volgt of de volgende dag uitgevoerd moet worden. Tevens krijgt het bedrijf hierdoor belangrijke informatie binnen van de werknemer. Juist dit zijn de momenten die van cruciaal belang zijn in het managen van het bedrijf. Als er op deze momenten geen opvang is van het personeel door een leidinggevende kan de productiviteit van het personeel, van de machines en dus van het gehele bedrijf snel teruglopen (verliesuren). Tevens gaat dit ten koste van de kwaliteit van het werk.

Uit het gegeven dat bij nagenoeg alle agrarische bedrijven ál een bedrijfswoning aanwezig is, duidt al heel nadrukkelijk op de noodzaak waarom een bedrijfswoning van essentieel belang is.

> Bewaking apparatuur

Een niet onbelangrijk aspect is de bewaking en toezicht van de aanwezige apparatuur. Het totale machinepark van het bedrijf vertegenwoordigt een waarde van honderdduizenden euro's.

Diefstal en vandalisme van landbouwmachines-/werktuigen kent een schrikbarende toename de afgelopen jaren. Zo zijn enkel in 2013 al meer dan 1.300 landbouwtractoren en (landbouw-)materieel ontvreemd (bron: Leids Dagblad - januari 2014 / LTO Nederland). Ook het ontvreemden van de in het materiaal aanwezige brandstof is 'scheer en inslag'.

Vooral het ontbreken van afdoende persoonlijke toezicht/controle is hier debet aan. Camera's of beveiligingssystemen blijken vaak niet afdoende effectief. Het afschrikeffect is er niet.

Indien er al bruikbare camerabeelden zijn én er aangifte wordt gedaan bij de politie, heeft dit niet of nauwelijks prioriteit bij de politie. Dit wordt ook onderkend. Het landbouwmateriaal is (tot op heden) niet gekentekend of eenduidig herkenbaar of (landelijk) geregistreerd. Dit maakt traceerbaarheid erg lastig en dienaangaande ook voor opsporingsdiensten een minder interessant 'aspect'.

Kortom: de enige maatregel is het voorkomen dat de gelegenheid geboden wordt of aanwezig is. Dit kan derhalve alleen indien er direct persoonlijk contact/toezicht aanwezig is. Indien een vreemde c.q. ongenode gast zich op het bedrijf begeeft, kan – eventueel al via een verlichting met bewegingssensor een signaal aan de 'ongenode' gast maar ook aan de bewoner gegeven worden - zodat directe reactie / ingrijpen mogelijk is.

Het eenvoudigweg aanwezig zijn van een bedrijfswoning biedt meer effectiviteit in relatie tot het bewaken van de eigendommen, dan bewakings-/beveiligingsapparatuur.

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 14

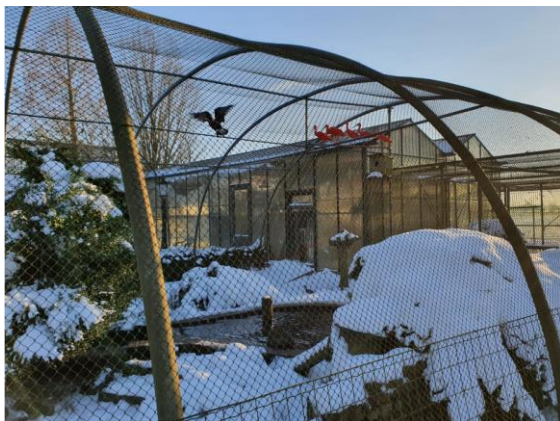
Bijlage 4 Foto's vogelopvang



Binnenverblijf zwarte kraanvogels



Vogelverblijf diverse vogels



Ren en binnenverblijf rode ibis



Ren en binnenverblijf kroonkraanvogels

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502

blad 15

Bijlage 5 Uittreksel Kamer van Koophandel

Historie - Boomkwekerij Christianen (20166549)

U ziet hieronder een overzicht van wijzigingen in de belangrijkste gegevens van de gehele onderneming (betreft hoofd- én eventuele nevenvestigingen).

Kamer van Koophandel, 10 februari 2021 - 09:53

20 20166549 Boomkwekerij Christianen telnr: 0621596994
De Lange Dreef 7 4891SC Rijsbergen

Oude statutaire namen zoals vastgelegd sinds 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Oude handelsnamen zoals vastgelegd sinds 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Oude vestigingsadressen zoals vastgelegd sinds 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Oude rechtsvormen zoals vastgelegd sinds 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Oude bedrijfsomschrijvingen zoals vastgelegd sinds 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Functionarisgegevens Uitgetreden functionaris(sen) rechtspers.

Ma(a)t(en):

Rechten t.o.v.
derden

Er zijn beperkende bepalingen. Blijkens deze bepalingen zijn de maten afzonderlijk bevoegd tot een bedrag van EUR 25.000,00. Raadpleeg het dossier voor overige beperkende bepalingen.

.....

Naam	Christianen, Denis Josephus Petrus / 2
Geboortedatum	21-04-1978
Adres	Kerkakkerstraat 10, 4891AG Rijsbergen
Toetreding tot de maatschap	01-01-2003
Bevoegdheid	Beperkt bevoegd
Uit functie	14-10-2019

Overige functionarisgegevens Uitgetreden

*** Geen historie voor dit onderdeel***

1 april 2021

Betreft: onderbouw bestemmingswijziging Kaarschotsestraat 14 en De Lange Dreef 7 te Rijsbergen

20190502
blad 17

Bijlage 6 Brief Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zundert
t.a.v. Dhr. J. Huijben,
Ruimtelijke Ordening Buitengebied

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, J. Huijben

Ons nummer
BA 9639

Datum
1 april 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp
zaakdossiernr.
Z17 - 004160

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 25 februari 2021, inzake het verzoek van Boomkwekerij Christianen, De Lange Dreef 7 in Rijsbergen, delen wij u het volgende mede.

Op 17 maart 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Lange Dreef 7 te Rijsbergen bezocht. Op basis van aldaar met de heer P. Christianen gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer P. Christianen woont met zijn gezin aan de Gommersstraat 54 te Rijsbergen. Eind jaren negentig is hij samen met zijn broer vanuit de ouderlijke locatie aan de Kaarschotsestraat 14 te Rijsbergen gestart met teeltactiviteiten in de boomkwekerij. In 2003 is formeel door Dènis en Pieter Christianen Boomkwekerij Christianen opgericht. In 2005 is aan De Lange Dreef een perceel van nagenoeg 3 ha aangekocht. In 2006 is op dit perceel een loods van 25 x 40 meter gebouwd. De bedrijfsvoering richtte zich enerzijds op de teelt van boomkwekerijgewassen, met vooral grote aantallen bos- en haagplantsoen, en betrof anderzijds de uitvoering van loonwerkzaamheden gericht op de boomkwekerij en de tuinbouw.

De bedrijfsloods is onder andere middels het gebruik van stellingen ingericht voor de stalling en opslag van landbouwwerktuigen en bedrijfsbenodigdheden. Aan De Lange Dreef 7 beschikt het bedrijf over een perceels-gedeelte met containerveld om planten in kluit klaar te zetten en in voorraad te houden.

Per 1 januari 2019 is het bedrijf van de gebroeders Christianen gesplitst tussen de beide broers. Dènis Christianen zet de bedrijfsvoering als loonwerkbedrijf voort, en Pieter Christianen zet de teeltactiviteiten voort. Pieter heeft de bedrijfslocatie aan De Lange Dreef 7 overgenomen. Dènis is nog op zoek naar een geschikte vestigingslocatie voor zijn bedrijf. Pieter Christianen heeft eind 2020 aan de overzijde van De Lange Dreef 7 een perceel van 5 ha aangekocht. Dit aangekochte perceel wordt de komende periode deels geëgaliseerd, en zal van een peil gestuurde drainage worden voorzien.

De bedrijfslocatie aan De Lange Dreef 7 is van oudsher planologisch gekoppeld aan de ouderlijke locatie aan de Kaarschotsestraat 14. Eertijds maakten de gebroeders Christianen voor hun teeltactiviteiten gebruik van beide locaties.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Vijfde veegplan Buitengebied Zundert' wordt voorgesteld om de locaties aan de Kaarschotsestraat 14 en aan De Lange Dreef 7 te ontkoppelen. Daarbij wordt aan de Kaarschotsestraat 14 een woonbestemming toegekend, en wordt aan De Lange Dreef 7 een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Per 1 januari 2019 is de bedrijfsvoering in de boomkwekerij ondergebracht in een vennootschap onder firma tussen Pieter Christianen en zijn echtgenote Fiona Christianen-Koen. De bedrijfsvoering richt zich op de teelt van een diversiteit aan haagplanten, hetgeen voor een groot gedeelte de vier- en vijfjarige teelt van taxus betreft. Het uitgangsmateriaal wordt in P9 of als blote wortel aangekocht en in de vollegrond uitgeplant en afgekweekt. De afzet van deze planten vindt vrijwel volledig plaats als kluitplant.

In 2019 is, middels de huur van bestaande plantopstanden van een stoppende teler, gestart met de teelt van Forsythia, een meerjarige snijheester, voor de productie van takken. Naast het gebruik van 1¼ ha van de stoppende teler is een perceelsgedeelte van 0.5 ha aangeplant. Dit voorjaar wordt aan de Lange Dreef 7 circa 2 ha aangeplant met Forsythia. Bij de bestaande plantopstanden wordt gestreefd naar verjonging en het stimuleren van de groei middels wortelsnijden. Vanwege het meer bewerkelijke karakter van deze teelt is het de bedoeling dat de verdere uitbreiding de Forsythiateelt plaatsvindt op het aangekochte perceel aan de overzijde van de Lange Dreef 7. De meerwaarde van de Forsythiateelt is onder andere gelegen in de bedrijfseconomische risicospreiding aangezien het een andere afzetmarkt betreft, en in de voordelen ten aanzien van de arbeidsspreiding aangezien de arbeidspieken bij haagplanten en Forsythiatakken verschillende periodes betreffen.

Het totale areaal van het bedrijf bedraagt na aankoop van het perceel van 5 ha aan De Lange Dreef 29.71 ha. De vestigingskavel en het perceel van 5 ha aan de overzijde van De Lange Dreef zijn in eigendom, voor het overige betreft het huurgronden. Van dit areaal is circa 24 ha bestaande aanplant en dient het overige nog te worden aangeplant. Concreet betreft dit het plan om een gedeelte van het aangekochte perceel aan te planten met Forsythia en om enkele vrijgekomen perceelsgedeeltes aan te planten met haagplanten. Het bedrijf beschikt over diverse beregeningsvoorzieningen om bij vochttekort te kunnen beregenen en om daar waar van toepassing, zoals bij de Forsythia's, nachtvorstberegening toe te kunnen passen.

Voor de werkzaamheden op het bedrijf zijn, enigszins afhankelijk van het jaargetijde, een drietal medewerkers bij het bedrijf werkzaam.

Verzoek

Het verzoek omvat de bouw van een bedrijfswoning aan De Lange Dreef 7 te Rijsbergen. In hoofdlijnen worden daartoe twee argumenten naar voren gebracht. In de eerste plaats betreft dit de veelheid aan werkzaamheden die aan De Lange Dreef aan de orde zijn. Naast de controle van de gewassen op de percelen aan De Lange Dreef betreft dit met name de verzorging, het planten en oogsten van de gewassen, hetgeen mede door factoren zoals weersomstandigheden, beschikbaarheid plantgoed en af te leveren bestellingen, deels plaatsvindt buiten de gebruikelijke arbeidstijden. Verder is er het laden en lossen van producten, hetgeen mede 's avonds laat en 's morgens vroeg plaatsvindt.

In de tweede plaats betreft dit het sociale aspect ten aanzien van de verwevenheid tussen werk en privé. Aangegeven werd dat het combineren van beide aspecten, mede vanwege het aantal werkuren dat in het bedrijf wordt besteed, aanzienlijk eenvoudiger is wanneer betrokkenen op de bedrijfslocatie aan De Lange Dreef 7 kunnen wonen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot het volgende. De vraagstelling van uw gemeente betreft of aan de Lange Dreef 7 een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig is en of een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is vanwege de aard van de bedrijfsvoering.

In het kader van deze advisering is naast het bedrijfsbezoek inzicht verschaft in de boekhouding van de bedrijfsvoering en in de bescheiden inzake Gecombineerde Opgave en Opgave Gewaspercelen.

Op grond hiervan constateert de Adviescommissie dat de agrarische bedrijfsvoering vanuit De Lange Dreef 7 te Rijsbergen de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gelet op de door P. Christianen opgebouwde ervaring als boomkweker en als ondernemer, alsmede gelet op de beschikbare bedrijfslocatie aan de Lange Dreef 7 en de cultuurgronden is de Adviescommissie van mening dat de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering is gewaarborgd.

Ten aanzien van de oprichting van een bedrijfswoning aan de Lange Dreef 7 te Rijsbergen overweegt de Adviescommissie dat de betrokken ondernemer vanuit optiek van bedrijfsvoering een reëel belang heeft om op de bedrijfslocatie te wonen.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat vanwege de aard van de bedrijfsvoering een bedrijfswoning aan De Lange Dreef 7 noodzakelijk is.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris