

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Drimmelen
t.a.v. Dhr. T.B. Pulles,
Ruimtelijke Ordening
Afdeling Grondgebied

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
2021017647/21ZD01236

Ons nummer
BA 9690

Datum
7 oktober 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 23 augustus 2021, inzake het verzoek van de heer G. en mevrouw E. van Oorscot, Oud Drimmelen 12 Drimmelen, delen wij u het volgende mede.

Op 13 september heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Oud Drimmelen 12 te Drimmelen bezocht. Op basis van overleg met de heer G. van Oorscot en mevrouw E. van Oorscot, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

Het bedrijf is gevestigd op een kavel van circa 2 ha. Op dit perceel zijn een woonhuis, drie bedrijfsgebouwen en een minicamping met 25 standplaatsen aanwezig. De afgelopen jaren zijn procedures gevoerd om tot een uitbreiding van de camping tot 50 standplaatsen te komen. Deze uitbreiding is tot heden niet uitgevoerd. De camping is geopend van 1 april tot begin oktober.

De bedrijfsgebouwen betreffen een courante loods van 20 x 40 meter, naastgelegen een gebouw van circa 16 x 16 meter met aan de voorzijde een aanbouw (circa 6 x 12) en aan de achterzijde een aanbouw (circa 8 x 16), en een voormalige pluimveestal die inclusief de aanbouw aan de voorzijde en de aanbouw aan de achterzijde circa 9 x 35 meter groot is.

In de loods vindt de stalling van landbouwmachines plaats, de stalling van caravans, de opslag van eigen bedrijfsbenodigdheden onder andere voor de camping en is een gedeelte in gebruik als fietsenstalling voor campinggasten. Daarnaast vindt hierin de opslag van bouwmaterialen voor de zoon en de stalling van een te renoveren boot voor de dochter plaats.

Van het naastgelegen gebouw is het middengedeelte verhuurd voor stalling en opslag. De aanbouw aan de voorzijde is in gebruik voor de stalling van vier caravans. In de aanbouw aan de achterzijde is een recreatieruimte ondergebracht en zijn er sanitaire voorzieningen en wasgelegenheid voor de camping.

Van de voormalige pluimveestal wordt het hoofdgedeelte verhuurd voor enig kleinschalig constructie- en reparatiewerk. In het voorste gedeelte vindt hoofdzakelijk opslag van niet meer functionele oude spullen plaats. Aan de achterzijde van het gebouw zijn eertijds twee containers geplaatst voor opslagdoeleinden.

Aan de Hamseweg 9 beschikt de familie Van Oorschot over een pand dat als recreatiewoning wordt verhuurd.

Het bedrijf beschikt over circa 20 ha aan landbouwgrond verspreid over diverse veldkavels, hetgeen deels eigendom en deels huur- en pachtgrond betreft. Recent is een perceel van 4½ ha aangekocht en een perceel van 1½ ha verkocht waardoor het komend jaar 23 ha landbouwgrond beschikbaar is. Het teeltplan bestaat dit jaar uit 10 ha grasland, 6½ ha suikerbieten en 4 ha maïs. De percelen grasland worden verhuurd aan een melkveehouder. De heer G. van Oorschot beschikt niet over de benodigde ledenleveringsbewijzen voor suikerbieten. Om die reden vindt deze teelt en de levering van suikerbieten plaats door een akkerbouwer die wel over leveringsbewijzen beschikt. G. van Oosterhout voert basiswerkzaamheden uit in de vorm van het ploegen en het zaaiklaar leggen van de grond. De teeltwerkzaamheden zelf vinden door derden plaats, en na afloop van de teelt voert G. van Oorschot een grondbewerking uit om het perceel winterklaar te maken. Ook bij de teelt van maïs en de teelt van aardappelen beperken de werkzaamheden van G. van Oorschot zich tot de genoemde grondbewerkingswerkzaamheden. In 2020 werden geen suikerbieten geteeld; op het perceel van de suikerbieten werden consumptie aardappelen geteeld. Ook in 2019 werden enkele hectares aardappelen geteeld.

G. van Oorschot heeft recent 8½ ha natuurgrond aangekocht van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Dit betreft deels rietland en deels nat hooiland dat eens per jaar gemaaid wordt (mede ter verschraling).

G. van Oorschot beschikt over machines voor de uitvoering van basiswerkzaamheden zoals een courante trekker, een ploeg, een culter, een kopeg, een zaaibedcombinatie (nokkenradmachine met name voor groenbemesters of graan te zaaien). Verder zijn aanwezig een oude drainreiniger, een midigraver, een kooimaaier en een cirkelmaaier voor het campingterrein, een schijvenmaaier, een vierwielige wagen en een kieper. Dooreen genomen betreft het oudere mechanisatie.

Plan

G. van Oorschot lichtte toe dat de tien ha die als grasland wordt verhuurd meer veenachtige en vochthoudende grond betreft die met name geschikt is voor gebruik als grasland. Deze grond is deels in de NNB gelegen. Om die reden oriënteert hij zich op de mogelijkheden om deze grond om te zetten naar natuurgebied in combinatie met vergoeding van de waardedaling en vergoeding van het toekomstig beheer.

In verband met de van het GOB verworven grond heeft G. van Oorschot inmiddels een klein oud opraapwagentje (houten opbouw) aangekocht en is hij van plan om kleinschalige hooibouwapparatuur (schudder/duiner) aan te kopen. De bedoeling is om van een gedeelte van de van het GOB aangekochte grond hetzij enig gras, bij voorkeur in de vorm van hooibalen, te oogsten, dan wel om het gras in verband met de verplichte verschraling anderszins (opraapwagen) van het perceel af te voeren.

E. van Oorschot lichtte toe dat hun dochter Anne (25 jaar) in de toekomst waarschijnlijk op deze bedrijfslocatie komt wonen. Om die reden, de marktpotentie van de verhuur van vakantiehuisjes, en gelet op de bezwaren die de burens hadden tegen uitbreiding van de minicamping is het plan opgepakt om de camping te staken en in plaats daarvan 10 recreatiewoningen met een grondoppervlak van circa 70 m² te bouwen. Dit plan hebben zij met de burens die eerder bezwaar maakten tegen de uitbreiding van de camping besproken, en ook zij hebben aangegeven dat deze variant hun voorkeur heeft.

In een opzet in hoofdlijnen gaan de initiatiefnemers uit van een forse investering in de tien vakantiehuisjes. Uitgaande van een huurprijs van 350 euro per week en van een bezetting van 60% schatten ze in dat de omzet met ruim 50% zal toenemen ten opzichte van de huidige minicamping.

Ten aanzien van de aanwezige bedrijfsgebouwen gaf G. van Oorschot aan dat hij een gedeelte hiervan graag wil benutten voor statische opslag waaronder caravans en campers. In samenhang daarmee zou hij de voormalige pluimveestal willen vervangen door een nieuwbouwpand, waarbij werd aangegeven dat de voorzijde van een dergelijke nieuwbouw zich wat verder van de openbare weg zal bevinden dan nu het geval is.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Oud Drimmelen 12 te Drimmelen vinden een aantal bedrijfsactiviteiten plaats. Dit betreft agrarische activiteiten in de vorm de exploitatie van cultuurgrond, de exploitatie van een camping, en dit betreft de verhuur van bedrijfsruimte aan derden en voor opslagdoeleinden.

De agrarische activiteiten zijn zeer beperkt van omvang. De genoemde 10 ha grasland wordt verhuurd aan derden. Voor de exploitatie van de 10 ha bouwland worden enkel basiswerkzaamheden uitgevoerd. Ook vindt op de bedrijfslocatie geen productopslag of de verwerking daarvan plaats. In de toekomstige bedrijfsvoering zal 3 ha bouwland meer beschikbaar zijn en zal 8½ ha natuurgebied worden beheerd. Door deze ontwikkeling zullen de agrarische activiteiten enigszins toenemen, maar ook in die opzet betreft het een kleinschalige agrarische bedrijfsvoering die de omvang heeft van minder dan ¼ van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In de huidige bedrijfsvoering vormt de exploitatie van de camping, gelet op de arbeidsbehoefte hiervan en de bedrijfseconomische importantie ervan, de hoofdtak van het bedrijf.

In de opzet met de vakantiehuisjes zal het een jaarrond exploitatie betreffen, daar waar de minicamping nu alleen in het zomerhalfjaar is geopend. De Adviescommissie ziet voor wat betreft de aspecten van tariefstelling, bezettingsgraad en bijkomende dienstverlening mogelijkheden om de uiteindelijke te realiseren omzet te verhogen ten opzichte van de geprognoseerde omzet.

De Adviescommissie constateert dat de toekomstige exploitatie met 10 vakantiehuisjes, ook bij enige toename van de agrarische activiteiten, nadrukkelijk de hoofdtak van het bedrijf zal vormen. Feitelijk zullen de agrarische activiteiten een neventak vormen ten opzichte van het recreatiebedrijf.

Ten aanzien van de bedrijfsbebouwing op het perceel constateert de Adviescommissie dat feitelijk enkel het hoofdgebouw van 20 x 40 meter deels in gebruik is voor de eigen agrarische bedrijfsvoering. De beide overige gebouwen worden merendeels verhuurd. Daarnaast is in het middelste gebouw deels in gebruik voor de camping en deels voor de stalling van caravans.

Ook bij enige uitbreiding van de agrarische activiteiten zal de genoemde loods van 20 x 40 meter voldoende van omvang zijn voor de ontwikkeling van deze agrarische activiteiten.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris