



POSTBUS 179
6700 AD
WAGENINGEN
WWW.LANDCO.NL

Gemeente Goeree-Overflakkee

M. Trouwhorst
Postbus 1
3240 AA Middelharnis

Uw kenmerk: Z-13-10796/15345
Ons kenmerk: ZAA319
Wageningen, 15 oktober 2013

In het kader van advisering door een onafhankelijk agrarisch deskundige doe ik u bijgaand advies op uw verzoek toekomen.
Volledigheidshalve vermeld ik dat voorliggend advies zich richt op de agrarische aspecten en derhalve zich niet richt op een beleidsmatige afweging.

Verzoek

Het verzoek betreft een aanvraag voor uitbreiding met een nieuwe loods en vergroting van het bouwvlak door de heer J.M. Kardux, Noorddijk 8a te Melissant.

Informatie

Voor de bedrijfsgegevens is informatie door de aanvrager aangeleverd met het 'formulier bedrijfsgegevens'. De desbetreffende plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan zijn geraadpleegd. Een bedrijfsbezoek heb ik niet nodig gevonden omdat ruimtelijke informatie en bedrijfssituatie helder is.

Analyse

Aanvrager (geboren 1972) heeft per 1-1-2012 het bedrijf overgenomen. Aanvrager exploiteert 52 ha akkerbouw waarvan 25 ha in eigendom en 27,2 ha in langjarige pacht. Aan huis ligt 17 ha. De teelt bestaat uit aardappelen (25,7 ha) uien (16 ha), bieten (13 ha), graan (8 ha) en vlas (4 ha), in 2013. Voor 2014 geeft aanvrager ook het teeltplan aan met wat verschuivingen (bijvoorbeeld witlofwortel). Er wordt tussen de 15 en 30 ha jaarlijks bij gehuurd.

Naast de akkerbouw is er een camping aanwezig met 122 standplaatsen op een oppervlakte van 8 ha (als onderdeel van de 52 ha).

Naast woning met kantoor voor camping en een tweede woning is aanwezig: een schuur aan woonhuis van 112 m² voor opslag van machines en werktuigen, een schuur van 790 m² als werkplaats, voorstelling machines en opslag van aardappels (750 ton) en een schuur van 351 m² voor opslag aardappelen (650 ton). In de laatste schuur is de opslag 'provisorisch' zoals aanvrager aangeeft.

De wens is een nieuwe loods van circa 1.050 m² met bouwhoogten 5,3/10 m, voor de opslag van producten, met name aardappelen en uien. De laatstgenoemde schuur van 351 m² wordt dan gesloopt (ondoelmatig gebouw, tevens asbestverwijdering) zodat een 'netto'

4

uitbreiding van 700 m² wordt gevraagd. Aanvrager geeft aan dat het bouwvlak daartoe moet worden uitgebreid op een deel van de camping.

Bestemmingsplan

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Dirksland' (2013) bestemd als 'Agrarisch' (artikel 3). De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven zoals bedoeld in lid 1.8 sub a, b, e, f, g, i en j. Het bedrijf heeft een agrarisch bouwblok. Dit bouwvlak is omsloten door de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1' in artikel 12 van de regels. De camping is afzonderlijk bestemd. De bestemming 'Agrarisch' heeft nevenactiviteiten van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven opgenomen.

In dit verlengde behoort de akkerbouw tot de agrarische activiteiten zoals het bestemmingsplan dat wenst en bedoelt. Aanvrager heeft met 52 ha een voldoende omvang voor een bestaand, reëel en volwaardig akkerbouwbedrijf. Voor een volwaardig akkerbouwbedrijf wordt in principe uitgegaan dat minstens 70 ha, wat mede afhangt van de intensiteit van het teeltplan. Daarom huurt aanvrager ook jaarlijks gronden bij.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden bij doelmatigheid en noodzaak de aspecten van binding en continuïteit (eigendom, leeftijd, ervaring, opleiding, planologische zekerheid) betrokken: deze aspecten geven aan of er voldoende basis is voor toekomstperspectief.

Aanvrager is op deze locatie in 1988 in maatschap gestart en sinds 2012 zelfstandig. Het bedrijf heeft zich sindsdien gestaag doorontwikkeld. Aanvrager heeft passende leeftijd, opleiding en ervaring voor continuïteit. Er is voldoende grond in eigendom. Er zijn geen andere bestemmingen voor de gronden in beeld. Kortom: de aspecten van binding en continuïteit zijn goed.

Het plaatsen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak (art. 3.2) met goot- en bouwhoogten tot 6 en 10 meter. In artikel 3.7.3 is vergroting van het bouwvlak geregeld. Het advies richt zich met name op toetsing van de hier genoemde bepalingen. Het artikel luidt:

3.7.3 Ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- *a. vergroting van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;*
- *b. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';*
- *c. de noodzaak tot vergroting dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;*
- *d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
- *e. bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen uitsluitend worden vergroot indien dit noodzakelijk is in het kader van wettelijke eisen; ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 3.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;*
- *f. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;*
- *g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.*

Ik ga deze bepalingen na.

Onder a. doelmatigheid en noodzaak.

Een akkerbouwbedrijf met uien en aardappelen heeft voldoende opslagruimte nodig naast stalling van machines en werkplaats. Vanuit regels van EurepCap (of GlobalCap) inzake voedselhygiëne moet een verschillend gebruik van ruimtes ook ruimtelijk gescheiden zijn. Dit betekent dat opslag van producten ruimtelijk gescheiden moet zijn van stalling machines.



Voor 20 ha aardappelen en 20 ha uien eigen teelt is ongeveer 500 tot 600 m² respectievelijk 400 m² opslagruimte nodig.

Voor stalling van machines bij eigen mechanisatie met werkplaats wordt bij circa 60 ha uitgegaan van 750 tot 800 m². Deze ruimtes zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

Bij de huidige bedrijfsomvang van 52 ha plus jaarlijks gehuurde grond is het aanwezige gebouw van 790 m² te beschouwen als een oppervlakte die voldoende is voor stalling van werktuigen en werkplaats. Voor opslag van producten is 900 tot 1.000 m² nodig: de voorgestelde nieuwbouw van 1.050 m² is zodoende doelmatig voor de aard en omvang van het bedrijf.

De gedachte situering van de nieuwe loods is doelmatig voor interne en externe ontsluiting. De grens van het bouwvlak wordt overschreden. Deze overschrijding is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, waarbij de ruimte mede door sloop zeer efficiënt wordt gebruikt.

Onder b t/m g

De aanduidingen van veldschuur (onder b) en van intensieve veehouderij (onder e) zijn niet aanwezig.

Onder c: in het 'formulier bedrijfsgegevens' is een omschrijving opgenomen van de uitbreiding welke ik beschouw als bedrijfsplan, zoals onder c in de regels is bedoeld. Hierin is aangegeven dat kritisch naar de bestaande gebouwen is gekeken. De bestaande schuur van 351 m² voldoet niet meer aan de moderne eisen van bedrijfsvoering en is ook niet aan te passen. Door sloop van dit gebouw voldoet aanvrager aan het gestelde onder c van de regels.

Onder d: de nieuwe loods voldoet aan de algemene bepalingen van milieuhygiëne en zal hieraan voldoen. De sloop van het oude gebouw verbetert de kwaliteit van de leef- en woonomgeving omdat asbest daarmee wordt afgevoerd.

Onder f: het bouwvlak wordt niet groter dan 2 ha.

Onder g: de uitbreiding vloeit ruimtelijk samen met het terrein van de camping.

Landschappelijk valt de schuur binnen deze groene omgeving en is de uitbreiding van het bouwvlak aldus landschappelijk ingepast.

Beoordeling

- Aanvrager verricht agrarische activiteiten zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Het bedrijf is een bestaand volwaardig bedrijf. Het bedrijf heeft voldoende toekomstperspectief.
- De voorgestelde loods met sloop is noodzakelijk voor voldoende opslag. De gewenste oppervlakte van de loods is doelmatig voor de aard en omvang van het bedrijf. De situering is eveneens doelmatig en overschrijdt de begrenzing van het bouwvlak. Het bestemmingsplan kent regels in artikel 3.7.3 voor vergroting van het bouwvlak.
- De aanvraag voldoet aan alle hier gestelde voorwaarden.
- Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de gevraagde vergroting van het bouwvlak voor realisatie van de nieuwe loods en sloop.

Hoogachtend,

H. Wieringa