



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvis.nl
www.dlvadvies.nl

Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 11
4140 AA LEERDAM

Onderwerp
Agrarisch advies

Ons kenmerk
1006/CdR

Bijlagen
-

Contact
c.deruijter@dlvadvis.nl
06 53 16 91 75

Datum
15-01-2021

Onderwerp: woonbestemming
Fam. Verkerk
Achterkade 25
4133 RB Vianen
tel. 06-21821310

Geachte college,

Op grond van de verstrekte gegevens en het gepleegde bedrijfsbezoek, waarbij met de aanvrager het bouwplan is besproken, hierbij ons advies.

Aanvraag

De heer H.W. Verkerk en mevr. W.S. Verkerk- Verhoef uit Herwijnen hebben de locatie Achterkade 25 verworven vanuit de nalatenschap van de ouders van mevr. Verkerk. Zij hebben een verzoek ingediend om de agrarisch bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 dec. 2010, de bestemming "Agrarisch met waarden" met de aanduiding van een bouwvlak.

Ter plaatse van een bouwvlak zijn agrarische bedrijven toegestaan. Deze zijn conform artikel 1.9 gedefinieerd als:

"een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren".

Conform artikel 4 lid 2 van het bestemmingsplan zijn agrarische bedrijfsgebouwen op de bouwvlakken toegestaan.

In artikel 4.9.2 is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om een bestemming agrarisch bedrijf om te zetten in Wonen. Bij de genoemde voorwaarden om daaraan mee te werken is onder a. opgenomen: "wijziging is enkel toegestaan indien de locatie redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige". Met het uitbrengen van voorliggend advies wordt aan deze bepaling voldaan.

Bedrijfsopzet / grootte

Het agrarisch bedrijf heeft een totale omvang van 2,02 ha. Na aftrek van het bestaande erf, sloten etc. is netto ca. 1,5 ha beschikbaar als productiegrond. Deze gronden zijn inmiddels eigendom van mevr. W.S. Verkerk- Verhoef. Dit betreft de landoppervlakte in netto beschikbare afmetingen (gemeten



& RESULTAAT

maat). Het gebruik van de gronden betreft grasland. Hier worden momenteel enkele geiten gehouden als hobbyvee.

Bestaande gebouwen en plannen

Op het agrarisch bouwperceel zijn de volgende gebouwen/ bouwwerken aanwezig:

1. Bedrijfswoning
2. Berging/ voormalige stalletje + een garage berging nabij de woning (totaal 60 m²)
3. Voormalige stalruimtes, gedeeltelijk ingestort (191 m²)
4. Stalruimte (256 m²)

Advies

Bij het beoordelen van de locatie valt meteen op dat het een sterk verouderd situatie is wat betreft de bedrijfsgebouwen. Dit betreft niet alleen de technische staat, maar ook het functionele gebruik.

De locatie was in het verleden in gebruik als combinatie van varkenshouderij in eigen activiteit alsmede een veehandelsbedrijf vooral gericht op de varkenshouderij.

In de gebouwen zijn overwegend voormalige groepshokken aanwezig, waarin zowel fokzeugen met biggen, vleesvarkens als handelsvee werd gehuisvest. Deze huisvesting voldoet op geen enkele manier aan de huidige eisen wat betreft milieu en dierenwelzijn zoals aan varkensstallen worden gesteld. Ook laat de grondgebonden bestemming geen varkenshouderij toe.

Lettend op de technische en functionele staat van de gebouwen zijn deze op geen enkele wijze te gebruiken bij een eventuele vervolgbestemming. Bij het achterste gebouw zou er na een renovatie maximaal een functie van berging van kunnen worden gemaakt.

Wat betreft mogelijke vervolgfuncties met grondgebonden activiteiten zijn die niet beschikbaar lettend op de beperkte hoeveelheid grondoppervlakte. Bedrijfsmatige activiteiten zoals melkveehouderij, vleesveehouderij, schapen, tuinbouw als fruitteelt zijn hier niet haalbaar. Dat geldt ook voor een geitenhouderij, hierop rust momenteel ook een stop vanuit de provincie waardoor dat überhaupt geen optie is.

Conclusie

Lettend op de mogelijkheden van het bestemmingsplan, de beschikbare oppervlakte grond en de niet functionele gebouwen is de locatie niet meer bruikbaar voor een agrarische bedrijfsvoering.

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij.

Met vriendelijke groet,



Ing. C. de Ruijter
Senior-adviseur