

Abc
.....

Stichting Abc
postbus 102
2304 ZG Hazerswoude-Rijndijk

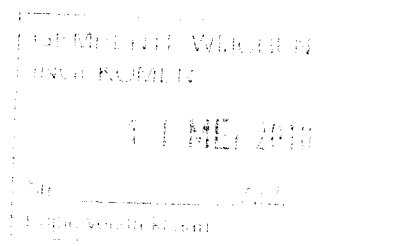
K.v.K. Rijnland
nr. S 170098

RTW
nr. NL 806251165B01

Rabobank
nr. 10 51 67 76 2

Secretariaat: tel: 071-3414185
b.g.g. tel: 06-42741790
fax: 071-3419772

uw kenmerk: RME/HNi 10/5139
ons kenmerk: 10 044 wij
betreft: beoordeling noodzaak vergroting agrarisch bouwperceel
aanvrager: Dhr. L.W. Wall
locatie: Flerdeweg (ongenummerd) te Hernen
adviesaanvraag ontvangen: 9 april 2010
informatie over advies: Mw. drs. E.P.M. Claushuis



Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Wijchen

Hazerswoude-Rijndijk, 10 mei 2010

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om advies inzake de aanvraag van de heer L.W. Wall, berichten wij u het volgende.

Aanvraag

De aanvraag betreft vergroting van het agrarisch bouwperceel, waar een deel van het bedrijf is gevestigd, gelegen aan de Flerdeweg (ongenummerd) te Hernen.


Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemde locatie en het bedrijf aan de Leurseweg 5 te Leur bezocht op 29 april jl. en met de aanvrager, de heer L.W. Wall, de bedrijfssituatie en aanvraag besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (gemeente Wijchen). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch gebied' met subbestemming 'agrarisch ontwikkelingsgebied'. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening alsmede voor behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden (artikel 4.1).

Burgemeesters en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 27), vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2. teneinde een beperkte incidentele overschrijding van het agrarisch bouwperceel door agrarische bedrijfsgebouwen toe te staan, mits (artikel 4.4.2.):

- a. de overschrijding noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; hieromtrent vragen burgemeester en wethouders advies aan een terzake kundige;
- b. de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 meter, gerekend vanuit de grens van het



agrarisch bouwperceel;

- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden als omschreven in 4.2.

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 27), de bestemming wijzigen ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op de kaart aangegeven agrarisch bouwperceel, mits, onder meer, aan het volgende wordt voldaan (artikel 4.5.1a.):

- a. de vergroting/vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling; omtrent noodzakelijkheids criterium wordt advies gevraagd aan een terzake deskundige;
- b. het agrarisch bouwperceel, gelegen binnen de op kaart 2 als 'agrarisch ontwikkelingsgebied' aangeduide gronden mag niet groter worden dan 1,5 ha;
- c. bij zowel vergroting als vormverandering dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. indien de vergroting/vormverandering plaatsvindt op gronden welke op kaart 1 zijn aangeduid als 'open gebied', mag uitbreiding of vormverandering geen onevenredige aantasting van de openheid tot gevolg hebben: uitgangspunt hierbij is dat gestreefd wordt naar compacte bebouwing en dat een afstandseis van min. 100 meter tot de overige binnen het gebied aanwezige bouwpercelen dient te worden aangehouden; indien de bestaande onderlinge afstand reeds kleiner is, mag deze door de uitbreiding niet nog eens worden verkleind.

Huidige situatie

De heer L.W. Wall (34 jaar) exploiteert sinds 1994, in de vorm van een B.V., een akkerbouw- en vollegrondsgroententeeltbedrijf, van oorsprong aan de Leurseweg 5 te Leur. De locatie aan de Flerdeweg in Hernen betreft een tweede vestiging. De heer Wall heeft drie medewerkers in vaste dienst.

Voor de bedrijfsvoering heeft aanvrager ca. 7 ha eigen grond, gelegen aan de Flerdeweg, alwaar in 2009 een bouwblok is verkregen en een schuur is gebouwd (ca. 1.000 m²), waarvan de helft als bewaar ruimte en de helft als machineberging en kantine e.d. in gerbuik is. Verder is op deze locatie een 2^o schuur inmiddels vergund, ook van ca. 1.000 m² (ook deels bewaar ruimte, deels machineberging dan wel verwerkingsruimte).

Aanwezige bebouwing op het perceel aan de Leurseweg (overgenomen uit advies nr. 06 046 wij, een advies dat de commissie eerder heeft uitgebracht):

* woonhuis met huisstal aaneen; de huisstal wordt gebruikt als werkplaats en opslagruimte;

* oude veestal; hierin wordt klein werkmateriaal opgeslagen;

* oorspronkelijke aardappelopslag van ca. 288 m²;

* bedrijfsloods van ca. 1.250 m²; deze loods is gefaseerd gerealiseerd. In 1994 is een aardappelopslagruimte van ca. 600 m² (voor 1.100 ton) gebouwd, in 2001 is het gebouw uitgebreid met een werktuigenberging met uienopslag van ca. 300 m² en in 2006 is het gebouw nogmaals uitgebreid met een werktuigenberging annex graanopslag.

Van dit bedrijfscentrum is de heer Wall geen eigenaar; de boerderij en bedrijfsgebouwen met bijbehorende gronden worden duurzaam gepacht.

Onderhavig bedrijf heeft naast de eigendomsgrond aan de Flerdeweg in een straal van 5 km om de locaties heen nog ca. 250 ha in gebruik, de rest ligt verder van huis tot op een afstand van 50 km.

Het teeltplan (totaal 470,5 ha) voor dit jaar is als volgt:

* 105 ha consumptie aardappelen

* 15 ha suikerbieten

- * 19 ha uien
- * 11 ha graszaad
- * 5,5 ha vruchtbomen
- * 7 ha sperziebonen
- * 15 ha broccoli
- * 7 ha tuinbonen
- * 105 ha wintertarwe
- * 115 ha maïs
- * 16 ha wortelen
- * 13 ha koolzaad
- * 23 ha erwten
- * 14 ha kapucijners

Nieuwe situatie / reden voor de aanvraag

Ter onderbouwing van de aanvraag voor vergroting van het agrarisch bouwperceel van 0,5 naar 1,0 ha op de locatie Flerdeweg heeft aanvrager een bedrijfsontwikkelingsplan laten opstellen door ing. J.A.P.M. van Haren van het Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland. In dit rapport (d.d. 4 januari 2010) komt onder meer naar voren dat vanwege de sterke uitbreiding van de in gebruik zijnde teeltoppervlakte in de afgelopen jaren, naast de reeds vergunde schuur van ca. 1.000 m², een verdere uitbreiding van schuurruimte naar totaal ca. 4.600 m² en ca. 2.000 m² ruimte voor sleufsilos ter plaatse noodzakelijk zal zijn om de opslagcapaciteit van de productie voor nu en in de toekomst te kunnen vergroten. Voor het vergunde bouwplan is reeds een grotere oppervlakte nodig om de vrachtwagens te kunnen laten draaien voor het in- en uitschuren. Daarnaast is het de wens om in verband met controle en toezicht een bedrijfswoning op het voorterrein te laten bouwen.

Bedrijfsbezoek

Tijdens het bedrijfsbezoek kwam naar voren dat het rapport van de bedrijfsadviseur wat voorbarig is opgesteld. Aanvrager vertelde de commissie het volgende (zie hiervoor ook de bijlage met situatietekeningen I en II – kleurenplaatjes - van het bouwblok): De inmiddels vergunde schuur (moet nog gebouwd worden) is gepland haaks op de bestaande schuur, waarbij de topgevel van schuur 2 de halve lange gevel van schuur 1 beslaat; zie optie 1 in bijgaand kleurenplaatje. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat aanvrager deze opstelling bij nader inzien niet meer doelmatig vindt. Onder andere omdat de inrit van schuur 1 dan precies in de hoek met schuur 2 komt te liggen, hetgeen voor de toegankelijkheid bij het in- en uitschuren door groot vrachtverkeer niet optimaal is. De hele aanvraag is er op gericht om het bouwblok te vergroten zodat schuur 2 meer naar achteren geplaatst kan worden, evengoed haaks op schuur 1 maar dan begint schuur 2 ongeveer 30 meter voorbij het einde van schuur 1. Daardoor ontstaat er een veel grotere "binnenplaats". De bouwbiokvergroting valt samen met een bestemmingsplanherziening die thans gaande is. Het bouwblok wordt dan in de diepte vergroot tot een reeds aanwezige sloot, zie optie 2 in het kleurenplaatje. Het bouwblok wordt dan (door adviseur) naar rechts tegelijkertijd ook wat groter gevraagd (het rode deel) zodat het gezamenlijk 1,5 ha wordt (120 x 125 meter).

Aanvrager gaf verder aan dat hij op dit moment helemaal geen 2^e woning wil. Wel realiseert hij zich dat als hij ooit de pachtboerderij kwijt raakt, hij op de huidige 2^e locatie wellicht een bedrijfswoning wil bouwen. Daarom wil aanvrager daar nu al met de indeling van erf en bouwblok rekening mee houden. De heer Wall wil voorlopig ook geen sleufsilos bouwen, zo vertelde hij, zelf maïs opslaan is helemaal niet aan de orde; een deel van de geteelde maïs staat op 50 km afstand in Limburg. Die productie wordt 'af land' afgezet en komt dus helemaal niet naar Hernen.

Beoordeling

Onderhavig bedrijf is aan te merken als een groot akkerbouw- en vollegrondsgroententeeltbedrijf, waarvan een groot deel van de bedrijfsoppervlakte niet als pacht maar

via mondelinge overeenkomst of deeltelt wordt geëxploiteerd. De ondernemer is sterk betrokken bij zijn bedrijfsvoering en ziet kans zijn bedrijf nog steeds verder te laten groeien. De bedrijfsbebouwing is doelmatig, ook de bebouwing aan de Leurseweg (1^e locatie) is nog volop in functie. De reeds vergunde schuur van ca. 1.000 m² op de 2^e locatie, acht de commissie dan ook doelmatig en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

De huidige boerderij op de 1^e locatie valt in beschermd dorpsgezicht, bestemmingswijziging lijkt daardoor niet direct aan de orde en daardoor pachtbeëindiging ook niet. Concrete afspraken over het staken van het bedrijf zijn er niet, getuige de bestaande situatie, ten tijde van het bedrijfsbezoek werd er nog een spoelplaats aangelegd. Dit geeft wel aan dat dit bedrijfscentrum (inclusief bedrijfswoning) nog steeds functioneert voor de bedrijfsvoering. De commissie is dan ook van mening dat één bedrijfswoning, de huidige, voldoende is voor het totale bedrijf. Op beide percelen vindt aardappelopslag plaats maar met de huidige technische middelen is controle vanuit één woning voldoende gegarandeerd.

Begrijpelijk is dat aanvrager nieuwe schuren liever op z'n eigendomsperceel plaatst dan op het bouwblok bij de pachtboerderij. Nu is daar een klein bouwblok van ca. 70 x 70 meter; uitbreiden tot 1,5 ha (ca. 125 x 120), zoals de adviseur dat heeft berekend, is niet noodzakelijk omdat het een tweede locatie betreft en er op de 1^e locatie ook een bouwblok is. Bovendien is een deel van de plannen die hij benoemt volgens aanvrager op dit moment niet aan de orde, zoals het reeds genoemde tweede huis en de sleufsilos.

Met de huidige stand van zaken voor ogen, ziet de commissie meer in het toestaan van een beperkte incidentele overschrijding van het agrarisch bouwperceel als oplossing voor het probleem van in- en uitschuren. Het bouwblok wordt dan 10 meter dieper zodat aanvrager de vergunde schuur 10 meter naar achteren kan bouwen (optie 3 in kleurenplaatje). Bouwblok wordt dan ca. 80 meter diep en 70 meter breed, totale oppervlakte wordt dan 5.600 m². In dat geval is er geen extra bouwblok rechts van de 1^e schuur, maar dat is momenteel nog helemaal niet nodig. Zo blijft er achter schuur 2 nog 45 meter land over, dat nog te benutten is om te betelen met gewassen en schuur 1 wordt tegelijkertijd ook goed toegankelijk. Overeenkomstig het bestemmingsplan volgt men dan het principe van aansluitend en geconcentreerd bouwen. In combinatie met de hoofdlocatie aan de Leurseweg heeft aanvrager dan evengoed voldoende bouwblok om zijn bedrijfsvoering rond te zetten. Eventuele verdere vergroting van het bouwblok is naar het oordeel van de commissie pas aan de orde als de bedrijfsactiviteiten verder toenemen of de locatie Leurseweg komt te vervallen.

Alles overziende acht de commissie een bedrijfswoning op de nevenlocatie van dit bedrijf (Flerdeweg) niet noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering aangezien het toezicht voldoende is gewaarborgd gezien de aanwezige bedrijfswoning aan de Leurseweg. De commissie adviseert in het kader van artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.2. ten einde 10 meter overschrijding van het agrarisch bouwblok toe te staan uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Vergroting van het bouwperceel naar 1 dan wel 1.5 ha acht de commissie niet noodzakelijk. Gelet op artikel 4.5.1a van het bestemmingsplan, onder de punten a., b., en d.

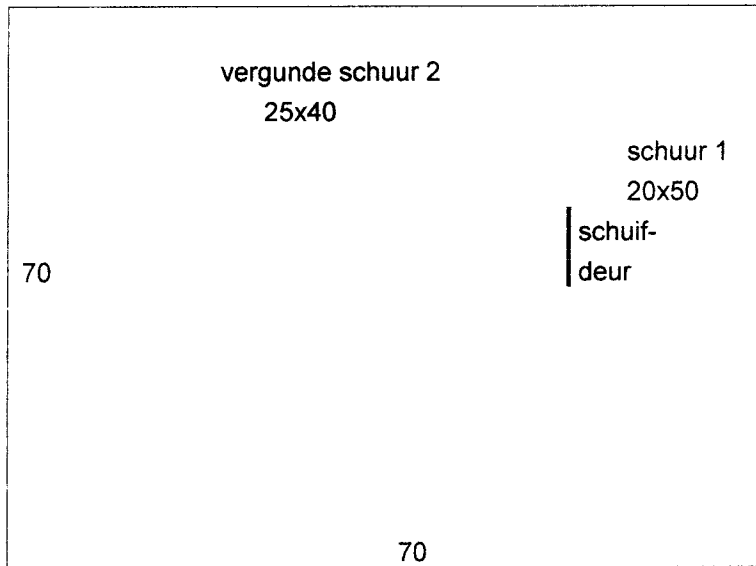
Stichting Agrarische beoordelingscommissie

Namens deze:

Mw. E.P.M. Claushuis (secretaris)

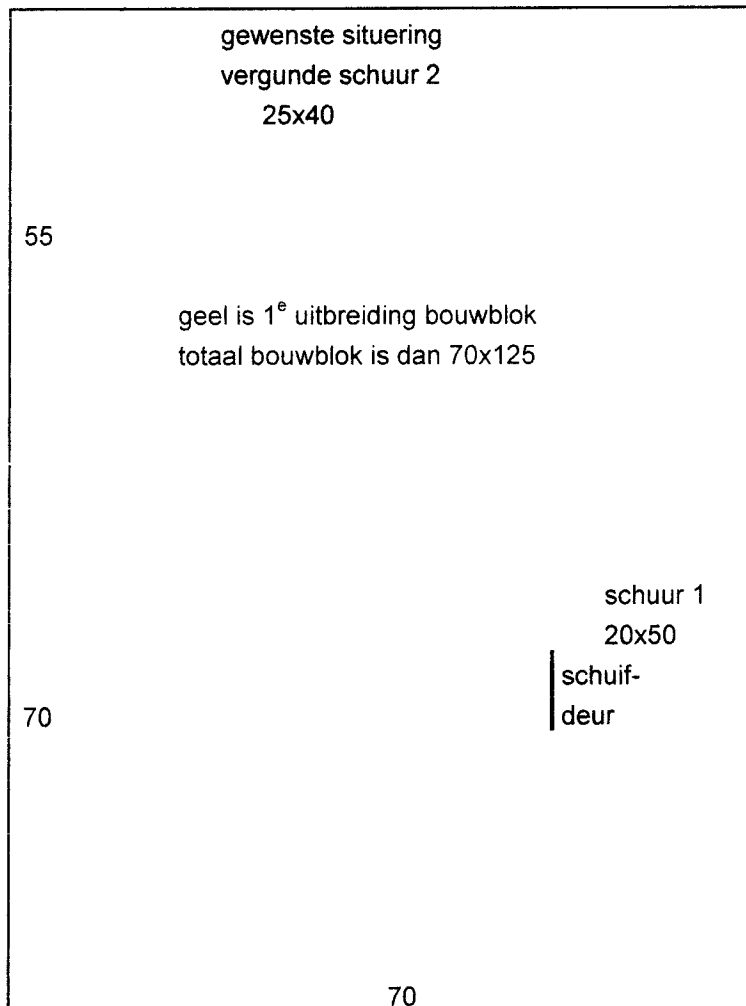
Bijlage I, advies 10 044 wij, Situatietekeningen van bouwblok

1) Huidige situatie bouwblok ca. 70x70:



= verhard buitenterrein.

2) Nieuwe aangevraagde situatie:



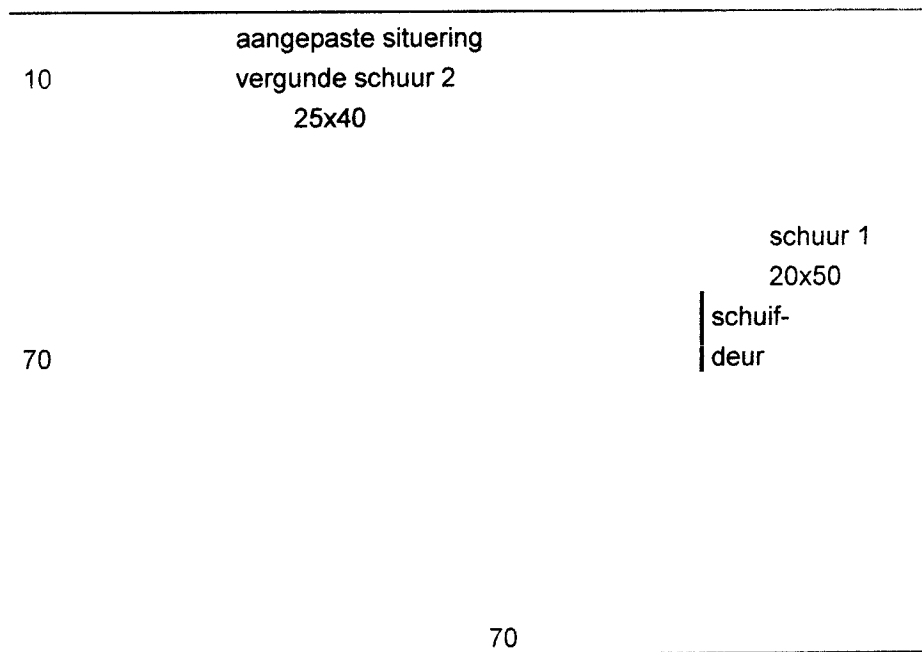
rood is ook aangevraagd door
adviseur dan totaal 1,5 ha bouwblok
(125x120)

125

50

Bijlage II, advies 10 044 wij, Situatietekeningen van bouwblok

3) Aanbevolen door ABC: Bouwblok naar achteren met 10 meter overschrijden.



Geel is 10 meter overschrijding naar achteren.

Dan schuur 2 ook 10 meter naar achteren.

Dan blijft er achter schuur 2 nog 45 meter diep land over.

Dat is bewerkbaar!

Schuur 1 is goed toegankelijk tijdens in- en uitschuren.

Voorterrein voldoende groot.