

Stichting Abc
Postbus 357
3440 AJ WOERDEN

K.v.K. Woerden
Nr. 41170098

BTW
Nr. NL806251165B01

Bankrekening
IBAN: NL49 INGB 0006 3199 49

Secretariaat tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw email van: 4 september 2018 / 30 oktober 2018
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 18 077 bu-na
betreft: extra vergroting bouwvlak en extra oppervlakte bedrijfsruimte
aanvrager: de heer P.W.M. van Beurden en mevrouw M.H.J. van Beurden
locatie: Bulksteeg 4 te Buurmalsen
adviesaanvraag ontvangen: 4 september 2018 / 30 oktober 2018

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Buren

Woerden, 5 december 2018

Geacht college,

Op 16 mei 2018 (kenmerk 18 030 bu) heeft onze commissie geadviseerd inzake het verzoek van de heer P.W.M. van Beurden en mevrouw M.H.J. van Beurden voor vergroting van het bouwvlak en bouwen van een loods op het perceel Bulksteeg 4 te Buurmalsen.

Uw college verzocht ons de navolgende vragen te beantwoorden:

- 1) Is een uitbreiding noodzakelijk voor de bedrijfsvoering?
- 2) Is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf?
- 3) Is er sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf?

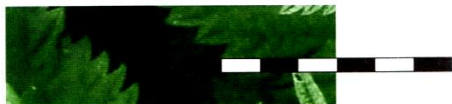
In ons advies kwamen wij samengevat tot de conclusies dat

1. de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak en de bouw van de nieuwe schuur naar de mening van onze commissie noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering;
2. sprake is van een volwaardig bedrijf waarbij het loonwerk de hoofdactiviteit is en het agrarische deel de nevenactiviteit;
3. het agrarische deel van het bedrijf is te typeren als een grondgebonden deeltijdbedrijf.

Verzoek aanvullend advies

In uw email van 4 september 2018 geeft uw college aan dat de aanvragers bij nader inzien behoefte hebben aan een groter bouwvlak en grotere schuur dan waar de oorspronkelijke aanvraag van uitging en waarop onze commissie haar advies heeft gebaseerd.

Aanvragers wensen in plaats van een bouwvlak van 4.000 m² nu een bouwvlak van 5.500 m² en in plaats van de eerder gevraagde oppervlakte bedrijfsbebouwing van 1.000 m² wensen zij nu een oppervlakte van 1.500 m².



De door ons bij email van 21 september jl. gevraagde onderbouwing van genoemde grotere oppervlakten werd ons door u bij email van 30 oktober jl. toegezonden. Hierna volgt in cursief een weergave van de inhoud.

Oppervlakte bouwvlak

Wat betreft de oppervlakte van het bouwvlak blijkt uit genoemde email van 30 oktober 2018 dat in de concept Ruimtelijke Onderbouwing (mei 2018), waarover onze commissie ten tijde van de eerste adviesaanvraag niet heeft beschikt en de plattegrondtekening van de locatie Bulksteeg van Bouwkundig adviesburo Piet Timmer, tek.nr 3411 – 01, Beurden P-02, laatst gewijzigd d.d. 5-2-2018 (zie mail van 27 maart 2018, zoals toegezonden aan de gemeente met gegevens t.b.v. onze commissie), reeds zichtbaar is c.q. is af te leiden dat het totale terrein / erf c.q. bestemmingsvlak een grootte heeft van circa 5.500 m². De plattegrondtekening is bij uw voorliggende verzoek nogmaals bijgevoegd.

Gesteld wordt dat de noodzaak en grootte van een ruimer erf c.q. bouwvlak ondertussen, nu het perceel ruim een jaar in gebruik is, noodzakelijk is gebleken. Voor de agrarische werkzaamheden c.q. de activiteiten gerelateerd aan het fruit e.d. is de opslag van (kuubs-) kisten zeer gewenst alsmede ruimte voor o.a. 'de pluk-trein', het (over-)laden van fruit etc.

De beoogde oppervlakte van circa 5.500 m² is, gerelateerd aan de omvang van de bedrijfsactiviteiten van aanvragers, volgens de onderbouwing zeer doelmatig, functioneel en noodzakelijk.

Met andere woorden, zo stellen aanvragers, bij een omvang van circa 4.000 m² is het bouw-/bestemmingsvlak feitelijk te klein / te gering en 'loopt' het bedrijf in de bestaande situatie tegen 'de grenzen van het bestemmingsvlak' aan.

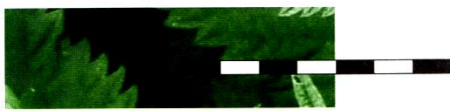
Oppervlakte bedrijfsbebouwing

Wat betreft de oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt in de onderbouwing van de verruiming van oppervlakten van bedrijfsgebouwen gesteld dat – naast de in eerste aanleg beoogde bebouwing van circa 610 m² – is voorzien in een tweetal uitbreidingsopties, te weten een mogelijke toekomstige uitbreiding van de fruitschuur aan de oostzijde van het perceel én eventueel uitbreiding van de schuur' aan de noordoostzijde. Voormelde toekomstige uitbreidingen omvatten volgens de onderbouwing een oppervlakte van circa 650 m². Volgens aanvragers betekent dit dat in de beoogde plannen voorzien is in een uitbreiding van nieuwe bebouwing van circa (610 + 650 =) 1.260 m². Ook dit is conflicterend met het principeverzoek, waarbij nog uitgegaan is van circa 1.000 m², terwijl in de uitwerking van de tekeningen etc. de hiervoor genoemde 1.260 m² is aangehouden.

Verder vermeldt de onderbouwing dat in de ruimtelijke onderbouwing (concept, mei 2018, pagina 11) is benoemd dat er sprake is van een uitbreiding van circa 1.500 m² aan bebouwing (en zelfs een bestemmingsvlak van 9.500 m²), waarbij initiatiefnemer in eerste aanleg zal voorzien in het realiseren van bebouwing ter grootte van circa 1.000 m².

Ook hierbij is, volgens aanvragers, gebleken, nu het bedrijf ruim een jaar gevestigd is op onderhavige locatie, dat afdoende adequate oppervlakte van overdekte ruimte voor opslag van agrarische producten (fruit, hooi, stro, e.d.) en stalling van landbouwmaterieel benodigd en functioneel is. In relatie tot de opslag van hooi, stro en fruit is het functioneel om zélf – langer – te kunnen voorzien in opslagmogelijkheden en derhalve minder afhankelijk te zijn van daghandel / - koersen. Door de bedrijfskavel aan huis is een doelmatig gebruik van erf en gebouwen al zeer praktisch gebleken.

Tenslotte stelt de onderbouwing dat nu de locatie formeel in gebruik is, dit voor Van Beurden



meer perspectief en ontwikkelingsmogelijkheden geeft. Om deze ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst c.q. uitgaande van een planperiode van 10 jaar op een ordentelijke wijze te borgen in het bestemmingsplan c.q. te betrekken bij onderhavige wijziging is het het meest doelmatig om uit te gaan van een toename aan bebouwde oppervlakte van 1.500 m².

Beoordeling

Onze commissie heeft zich bij haar advies van 16 mei 2018 (kenmerk 18 030 bu) voor de beoordeling van de noodzakelijke grootte aan bedrijfsbebouwing en het daarvoor benodigde bouwvlak gericht op de bestaande oppervlakte bebouwing, vermeerderd met die van de gewenste bebouwing (1.000 m²; gesitueerd ten noordwesten van de bestaande bebouwing) en het plein dat tussen de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing en daarachter zou ontstaan.

Bouwvlak

Uitgangspunt in ons advies is een bouwvlak van circa 4.000 m². Deze oppervlakte hebben wij met een blauwe lijn aangegeven op de aangeleverde tekening (zie bijlage). Het bouwvlak meet afgerond L=80 x B=43 meter = 3.440 m². Vermeerderd met de oppervlakte van de bedrijfswoning (280 m²) levert dat een bouwvlak op van circa 3.720 m².

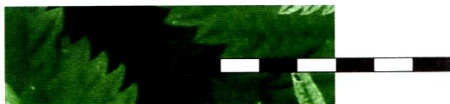
Dat wij in ons advies stellen dat een bouwvlak van 4.000 m² noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering betekent impliciet dat de planologische mogelijkheid ontstaat zowel de bestaande als de nieuw te bouwen loods uit te breiden, zoals ook op de tekening 3411-02 Beurden P-02, laatstelijk gewijzigd op 5-2-2018, is aangegeven. Deze tekening, die door u aan ons is toegezonden bij uw verzoek om advies d.d. 6-4-2018, is overigens dezelfde die nu bij het verzoek om uitbreiding is toegezonden. Deze tekening geeft niet aan waar een eventuele uitbreiding van het bouwvlak met 1.500 m² zou moeten plaatsvinden. In onze optiek verandert er nu, qua tekening, dus niets ten opzichte van ons advies van 16 mei 2018.

Toekomstige uitbreiding bedrijfsbebouwing

Of de toekomstige uitbreiding van beide bedrijfsgebouwen ook in agrarische zin noodzakelijk is, is een ander ding. Ons advies van 16 mei 2018 heeft zich gericht op de toen bekend zijnde gegevens en omstandigheden van de agrarische bedrijfsvoering. Wanneer deze niet gewijzigd zijn, is nu de uitbreiding van bedrijfsgebouwen naar onze mening niet noodzakelijk. Onze commissie merkt daarbij op dat de bij de email van 30 oktober gevoegde tekening ook niet aangeeft waar een eventuele uitbreiding van bedrijfsbebouwing met 500 m² zou moeten plaatsvinden (behalve dan de uitbreiding van de nog te bouwen loods). Overigens past deze 500 m² toekomstige uitbreidingsruimte ruimschoots binnen het op de bijlage met blauwe lijnen aangegeven bouwvlak van circa 4.000 m².

Volgens onze metingen heeft het bestaande bedrijfsgebouw een oppervlakte van (15 x 30 meter =) 450 m². De oppervlakte van het nieuwe bedrijfsgebouw is (30,5 x 20 meter =) 610 m². Deze beide oppervlakten tezamen acht onze commissie, zoals ook aangegeven in ons advies van 16 mei 2018, agrarisch noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Zouden beide bedrijfsgebouwen in de toekomst worden uitgebreid, dan verdubbelt de oppervlakte daarvan. Nu daarvan de noodzaak uit te spreken is naar de mening van onze commissie voorbarig. Uit de onderbouwing die thans is ingediend blijkt dat de meerdere oppervlakte nodig is voor de opslag van hooi, stro en fruit. Het fruitbomenareaal van het bedrijf is met 3 hectare dusdanig gering dat voor de opslag daarvan de in ons advies genoemde oppervlakte van 1.000 m² bedrijfsbebouwing voldoende is. Het aanvoeren van de noodzaak tot opslag van hooi en stro is nieuw ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Niet is aangetoond in de onderbouwing waarom het noodzakelijk is dat het bedrijf dit nu gaat



opslaan.

Conclusie

Resumerend blijft onze commissie van mening dat een bouwvlak van circa 4.000 m² en een oppervlakte bedrijfsbebouwing van 1.000 m² noodzakelijk is voor de huidige agrarische bedrijfsvoering. Mocht een wijziging in de toekomst van deze bedrijfsvoering ertoe moeten leiden dat bedrijfsbebouwing moet worden uitgebreid, dan is het dan pas het moment om te bepalen of dit in agrarische zin ook noodzakelijk is.

Gelet op het vorenstaande ziet onze commissie geen aanleiding haar advies van 16 mei 2018, kenmerk 18 030 bu, te wijzigen.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris