

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Aalburg
t.a.v. mw. D. Plaggenmarsch
Postbus 40
4260 AA WIJK EN AALBURG

Uw kenmerk
18.0001934, D. Plaggenmarsch

Ons nummer
BA 9369

Datum
5 april 2018

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 8 maart 2018, inzake het verzoek van de familie A. van der Beek, Meerhoek 22a te Genderen, delen wij u het volgende mede.

Op 14 maart 2018 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan Meerhoek 22a te Genderen bezocht. Op basis van aldaar met de heer A. van der Beek gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer A. van der Beek exploiteert in een vennootschap onder firma met zijn echtgenote, B. van der Beek, vanuit de Meerhoek 22a een bedrijf. De bedrijfsbebouwing omvat de oorspronkelijke boerderij (9 respectievelijk 11 x 30 meter), een winkel met opslag (circa 16 x 24 meter), een oude schuur (10 x 16 meter) en een moderne loods (25 x 40 meter). Deze bedrijfsbebouwing is aan twee zijden omsloten door wegen en is aan twee overige zijden begrensd door buurpercelen. Via een circa 10 meter brede doorgang achter het naastgelegen garagebedrijf is dit huisperceel verbonden met het overige gedeelte van het in totaal 1 ha grote perceel. De bedrijfsvoering betreft de exploitatie van circa 25 ha akkerbouw en de exploitatie van een winkel. Daarnaast is A. van der Beek werkzaam als gewastaxateur.

Bij het bedrijf behoort 13 ha eigen grond en dit jaar wordt een twaalfal ha grond gehuurd. Het teeltplan bestaat dit jaar uit 12 ha consumptieaardappelen, 4½ ha suikerbieten, 5 ha wintertarwe en enkele hectares maïs. Over de afgelopen jaren heeft enige bedrijfsontwikkeling plaatsgevonden in die zin dat enkele jaren geleden een achttal ha aardappelen werden geteeld en dit areaal over de afgelopen jaren is toegenomen. De aardappelen en de bieten rouleren merendeels mee in het bouwplan van twee melkveehouders waarmee wordt samengewerkt. De aardappelteelt betreft de teelt van middenlate rassen en de teelt van een tiental are vroege aardappelen voor de winkelverkoop. De grondsoort van het bedrijf betreft vrij zware rivierklei die circa 35/40% afslibbaar heeft, om welke reden wordt gestreefd naar een tijdige afronding van het rooien in het najaar.

De boerderij zelf betreft een rijksmonument. Het voorste gedeelte (merendeel) van het pand is een tiental jaren geleden voorzien van nieuw riet en, voor zover nodig, van nieuw kaphout. In het achterste gedeelte is enkel riet bijgestoken. In de boerderij zijn twee wooneenheden ondergebracht die door A. van der Beek en zijn vader worden bewoond. De achterste circa 12 meter van de boerderij is in gebruik als privéberging. Verder is hierin de voormalige winkelruimte nog aanwezig.

De schuur van 16 x 24 meter is 25/30 jaar geleden gebouwd met name als aardappelopslag. Drie jaar geleden is in het voorgedeelte een winkel ingericht en is het overige gedeelte hoofdzakelijk in gebruik genomen als opslag voor de winkel. De verkoop was van oudsher gericht op groenten en fruit, en is later verbreed met bloemen en planten hetgeen momenteel het hoofdassortiment betreft. B. van der Beek heeft eertijds een opleiding tot bloemist gevolgd.

In de oude schuur is een werkplaats ingericht. De moderne loods dateert uit 2012/2013. Het gebouw is volledig geïsoleerd middels sandwichpanelen en is voorzien van een gevlinderde betonvloer. In de loods zijn twee cellen voor de losgestorte opslag van aardappelen aanwezig en een gedeelte voor de opslag in kisten. Bouwkundig is de loods volledig opgetrokken uit drukvaste spanten en in pandig is de loods voorbereid om de huidige scheidingswanden van de losgestorte opslag te verlengen van 10 naar 20 meter. Verder is het gebouw in gebruik als machineberging.

Naast de loods en de oude schuur is een aantal jaren geleden een vervangende bedrijfswoning vergund. In samenhang met de bouw van de loods zijn destijds de heipalen geslagen, verdere bouwwerkzaamheden zijn niet uitgevoerd.

Het bedrijf beschikt over een uitvoerig, maar gedateerd machinepark. Te noemen zijn een drietal tractoren (jaren tachtig en jaren zeventig), een maaidorser (jaren zestig), grondbewerkingswerktuigen, middelgrote en kleine kiepers, vierwielige wagen, een veldspuit van 21 meter, beregeningsapparatuur en een diversiteit aan aanbouwwerktuigen. Het bedrijf beschikt over de volledige mechanisatie voor de aardappelteelt in de vorm van (getrokken) poter, aanaarder, tweerijige wagenrooier, stortbak en duobanden, en beschikt over een stokoude sorteerder voor het sorteren en in kisten doen van de aardappelen voor de winkelverkoop.

In de huidige bedrijfsvoering worden de aardappelen dooreen genomen geleverd in de winterperiode (december-maart). Aangezien de loods is ingericht met buitenluchtcooling en tevens een werktuigenberging betreft, wordt bewaring bij hogere voorjaarstemperaturen lastiger.

Verzoek

Het verzoek omvat het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing. Vanuit dat perspectief zijn twee opties besproken. **De ene optie is om, aangebouwd aan de huidige loods, een loods van maximaal 20 x 35 meter te bouwen op de locatie van de oude schuur en de plek van de nieuwbouwwoning. De andere optie is om een loods te bouwen aan de andere zijde van het garagebedrijf. Daarbij wordt het bouwvlak zodanig uitgebreid, dat aan die zijde van het garagebedrijf bouwvlak wordt toegekend dat middels een smalle strook bouwvlak aan de achterzijde van het garagebedrijf met het huidige bouwvlak is verbonden.** Ook in deze opzet wordt gedacht aan een gebouw van vergelijkbare afmetingen, circa 600 tot 800 m².

Qua gebruik van de te bouwen bedrijfsruimte betreft het, mede gelet op de vervanging van de oude schuur, de inrichting van een werkplaats en het gebruik als machineberging. Gelet op de mogelijkheid om in pandig in de bestaande loods de bewaar ruimte nog uit te breiden is het onderbrengen van aardappelbewaring in de nieuwbouw

vooral nog niet aan de orde. A. van der Beek lichtte toe dat indien in de toekomst productbewaring in de nieuwbouw wordt overwogen, bijvoorbeeld indien besloten wordt om het teeltplan te verbreden met de teelt van uien, relatief eenvoudig kan worden aangehaakt bij de centrale voorzieningen van de huidige bewaring.

A. van der Beek gaf aan dat zijn voorkeur bedrijfstechnisch nadrukkelijk uitgaat naar het bouwen van een bedrijfsruimte op het huidige erf.

In dat geval vervalt de mogelijkheid om de tweede bedrijfswoning te verplaatsen van de boerderij naar elders op het erf. De voorkeur van A. van der Beek gaat uit naar het bouwen van deze bedrijfswoning aan de andere zijde van het garagebedrijf. Ten aanzien van de optie om de tweede bedrijfswoning onder te brengen in het achterste gedeelte van de boerderij lichtte hij toe dat, naast de belemmeringen die hij verwacht vanuit de monumentenstatus van het pand, met name privacyoverwegingen een rol spelen bij de voorkeur om de beide woningen niet in hetzelfde pand onder te brengen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Meerhoek 22a wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in combinatie met een winkel. Voor deze bedrijfsvoering als akkerbouwbedrijf is een relatief beperkt areaal beschikbaar. De beschikbare mechanisatie, het grote aandeel intensieve teelten en de teelt van vroege aardappelen maken dat de bedrijfsvoering relatief arbeidsintensief is. De omvang van de agrarische bedrijfsvoering kan indicatief worden ingeschat op de omvang van de helft van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het ingediende verzoek betreft het faciliteren van de ontwikkeling van dit bedrijf middels de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

Op grond van het huidig beschikbare volume aan bedrijfsruimte constateert de Adviescommissie dat in de periode dat de aardappelen worden opgeslagen op het bedrijf onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de stalling van het relatief uitgebreide machinepark. Gelet hierop en gelet op de vervanging van de huidige werkplaats kan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing worden onderschreven.

Ten aanzien van de locatie van de te bouwen bedrijfsruimte overweegt de Adviescommissie het volgende. Vanuit bedrijfstechnisch oogpunt acht de Adviescommissie het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het huidige erf, in samenhang met de bestaande loods, het meest doelmatig. Een dergelijke opzet biedt bedrijfstechnisch ontegenzeggelijk voordelen, zeker in het geval in de toekomst ook productbewaring in de nieuwbouw wordt overwogen.

Bij het uitbreiden van de loods op de huidige bedrijfslocatie zal de voorgestelde bouwlocatie voor de tweede bedrijfswoning komen te vervallen, en kan de verplaatsing van de tweede bedrijfswoning vanuit het monumentale pand geen doorgang vinden.

In wezen zijn er in deze opzet voor de tweede bedrijfswoning twee opties. De eerste is om een tweede bedrijfswoning te verwezenlijken in het achtereind van de boerderij waar nu de berging en de voormalige winkelruimte aanwezig zijn. De andere optie is het voorstel van de initiatiefnemer om de tweede bedrijfswoning aan de andere zijde van het garagebedrijf te bouwen. Bij deze afweging spelen met name ruimtelijke aspecten een rol en de mogelijkheden om binnen de kaders van de monumentenwetgeving een woning te realiseren in het monumentale pand. Deze aspecten behoren primair tot het afwegingskader van uw gemeente.

Vanuit haar competentie merkt de Adviescommissie op dat bij een tweede bedrijfswoning op afstand van de feitelijke bedrijfslocatie de vraag gesteld kan worden wat de toekomstige relatie van die tweede woning met de bedrijfsvoering aan de Meerhoek 22a zal zijn, mede gelet op het vanuit landbouwkundig oogpunt ontbreken van de noodzaak van een tweede bedrijfswoning bij dit agrarisch bedrijf.

In de situatie dat wordt uitgegaan van het handhaven van de (vergunde) bedrijfswoning op de huidige locatie is op de bestaande bedrijfslocatie aan de Meerhoek 22a redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar om een bedrijfsruimte van enige omvang te bouwen. Gelet op de behoefte vanuit de bedrijfsvoering aan extra bedrijfsruimte dient in dat

geval anderszins in de ruimtebehoefte van de bedrijfsvoering te worden voorzien. De situering van een bedrijfsruimte aan de andere zijde van het garagebedrijf is voor de bedrijfsvoering een werkbare optie om in de ruimtebehoefte van de bedrijfsvoering te voorzien.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'H. Gerlings'.

H. Gerlings
secretaris