

Bedrijfsplan H.J.J. Melissant Westdijk 1 3267LV Goudswaard

		Klantgegevens
Naam klant	:	H.J.J. Melissant
Postadres	:	Westdijk 1, 3267 LV Goudswaard
Intakenummer	:	54.543
		Rombou
Bezoekadres	:	Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres	:	Postbus 240, 8000 AE Zwolle
Datum	:	18 december 2013
Status	:	definitief
Projectleider	:	ing. E. W. Lamberts
Telefoon	:	(088) 888 66 61
Fax	:	(088) 888 66 62
E-mail	:	info@rombou.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opbouw van het rapport	5
2	DE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
3	HET BEDRIJF	9
3.1	De omvang	9
3.2	De gebouwen	10
3.3	Het machinepark	11
3.4	De knelpunten	12
3.4.1	De bereikbaarheid	12
3.4.2	Tekort aan opslag- en stallingsruimte	13
3.4.3	Uitbreidingsruimte binnen met bouwvlak	14
4	DE TOEKOMSTIGE SITUATIE	15
4.1	Dijkverzwaring	15
4.2	Bedrijfsopvolging	16
4.3	Uitbreiding teeltareaal	16
4.4	Uitbreiding opslagcapaciteit / stalling werktuigen	16
5	DE UITBREIDINGSLOCATIE	18
5.1	De voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie	18
5.2	Het bouwplan	19
6	SAMENVATTING/ CONCLUSIE	21
BIJLAGEN		
1	Uitsnede verbeelding Westdijk 1	
2	Uitsnede verbeelding Achterweg 7	
3	Luchtfoto met daarop de in gebruik zijnde gronden aangegeven	
4	Luchtfoto bedrijfslocatie	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westdijk 1 in Goudswaard exploiteert de heer H.J.J. Melissant een volwaardig akkerbouwbedrijf. Het bedrijf heeft de beschikking over een bouwvlak van circa 1 hectare. Ongeveer de helft van dit bouwvlak ligt binnen de dubbelbestemming “Waterstaat- Waterkering”.

Het waterschap Hollandse Delta is plannen aan het voorbereiden ten aanzien van de dijkverzwaring. Deze plannen zijn bekend onder de naam projectplan Spui Oost. Het versterken van de dijk betekent veelal dat er extra grond, een berm, bij voorkeur aan de landzijde tegen de dijk wordt aangebracht. Om over de ruimte hiervoor te kunnen beschikken, is het nodig dat er gronden worden aangekocht langs de dijk om zo'n berm te kunnen aanleggen.

Als gevolg van de dijkversterking zal de heer Melissant naar verwachting een deel van zijn bouwvlak moeten inleveren. Ook zal bij de dijkversterking aan de landzijde een deel van het hoofgebouw gesloopt moeten worden. Dit gebouw is in gebruik voor de opslag van uien en aardappelen.

Het akkerbouwbedrijf van de heer Melissant heeft de beschikking over een teeltareaal van circa 135 hectare. Voor een bedrijf van een dergelijke omvang is een bouwvlak van circa 1 hectare minimaal noodzakelijk. Als gevolg van de dijkverzwaring zal het bouwvlak verkleind worden tot circa 0,75 hectare. Bovendien wordt de opslagcapaciteit van de uien en aardappelen verkleind.

Om de toekomst van zijn bedrijf veilig te stellen, mede in verband met de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger, is het noodzakelijk dat de verkleining van het bouwvlak en de sloop van een deel van de opslagruimte wordt gecompenseerd. Hierover is de heer Melissant in gesprek met het Waterschap en de gemeente.

Op ongeveer 500 meter afstand ten westen van de bedrijfslocatie ligt de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Hollandse Delta (Achterweg 7a). Deze voormalige waterzuiveringslocatie heeft een oppervlakte van circa 8.600 m². Deze locatie ligt gunstig ten opzichte van de akkerbouwgronden van het bedrijf. Op deze locatie zou de heer Melissant de compensatie willen realiseren.

De gemeente heeft een (informeel) besluit genomen ten aanzien van het verzoek tot wijziging van de bestemming van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in agrarische bouwvlak. Men is onder voorwaarden bereid om hieraan mee te werken. Een belangrijke voorwaarde is dat door middel van een bedrijfsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding op de locatie aan de Achterweg 7a noodzakelijk en doelmatig is.

Aan Rombou BV is gevraagd om dit bedrijfsplan op te stellen. In het onderhavige bedrijfsplan zijn de bevindingen uitgewerkt. Onze bevindingen zijn gebaseerd op kennis van de sector, bestudering van relevante informatie en een bezoek aan de locatie gecombineerd met een gesprek met de ondernemer.

1.2 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt beschreven welke planologische situatie van toepassing is op de bedrijfslocatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het akkerbouwbedrijf. Hierin wordt ingegaan op de omvang van het bedrijf, de bestaande gebouwsituatie, het teeltplan, het machinepark en de benodigde capaciteit aan opslagruimte. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de situatie na de dijkversterking en welke gevolgen dit heeft voor de locatie aan de Westdijk 1 in Goudswaard. In dit hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toekomstige situatie en in hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op de rioolwaterzuiveringslocatie. In hoofdstuk 6 worden tenslotte de conclusies getrokken.

2 De planologische situatie

In dit hoofdstuk worden de relevante regels beschreven die van toepassing zijn op de bedrijfslocatie van de heer Melissant en die van de voormalige rioolwaterzuiveringslocatie.

Bedrijfslocatie Westdijk 1

In het vigerend bestemmingsplan is aan de bedrijfslocatie van de heer Melissant de bestemming "Agrarisch" toegekend (artikel 3). De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 3.1):

- a) het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 1. een gemengd tuinbouwbedrijf zoals bedoeld in lid 1.9 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gemengd tuinbouwbedrijf' is toegestaan;
 2. een glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in lid 1.9 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is toegestaan;
 3. een paardenhouderij zoals bedoeld in lid 1.9 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is toegestaan;
 4. een kleidepot uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleidepot' is toegestaan;
 - b) bestaande intensieve veehouderijen als neventak;
 - c) het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
 - d) de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van waardevolle openheid en verkavelingsstructuur (polderpatroon);
 - e) de in dit gebied voorkomende natuurwaarden in de vorm van waardevolle oevervegetaties en weidevogels;
 - f) de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing, het ontginningspatroon en (het reliëf van) de historische dijken en kreken;
- (....)

Aan de bedrijfslocatie is een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van circa 1 hectare. Een uitsnede van het bestemmingsplan is als bijlage 1 aan dit plan toegevoegd.

Bouwregels (artikel 3.2)

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

Algemeen (artikel 3.2.1)

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a) Bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- b) Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

- c) Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- d) Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' mogen uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd.

Op ongeveer de helft van het agrarisch bouwvlak ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (artikel 29). De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de waterkering (artikel 29.1)

Bouwregels (artikel 29.2)

Op de gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a) op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.6.2) waarmee het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden het bouwvlak van agrarische bedrijven kan vergroten tot maximaal 2 hectare. De voorwaarden zijn:

- 1) De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf, dit ter beoordeling van een ter zake deskundige.
- 2) De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- 3) De vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- 4) Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- 5) In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- 6) Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- 7) De verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' wordt niet belemmerd of aangetast.
- 8) De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Rioolzuiveringslocatie Achterweg 7a

De locatie van het Waterschap aan de Achterweg 7a is bestemd voor bedrijfsdoeleinden (artikel 5) met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 13”. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bedrijven, die zijn opgenomen in de Tabel Bedrijven (bijlage bij dit artikel);
- b) bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal niet meer mag bedragen dan opgenomen in de Tabel Bedrijven;
- c) behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
- d) voorzieningen, zoals groen, tuinen, terras, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Bouwregels (artikel 5.2)

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a) Er mag niet meer dan één bedrijf aanwezig zijn per bestemmingsvlak. Indien bestaand meer dan één bedrijf per bestemmingsplan aanwezig is, geldt het aantal bestaande bedrijven als maximum aantal bedrijven per bestemmingsvlak.
- b) Gebouwen en overkappingen worden binnen in het bouwvlak gebouwd.
- c) De oppervlakte mag niet meer bedragen dan is opgenomen dan is aangegeven met de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’.
- d) De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e) De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.
- f) De goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g) De bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- h) De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³.
- i) De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.
- j) De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m².
- k) De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,20 m.
- l) De dakhelling van bijbehorende bouwwerken mag niet minder bedragen dan 30°.
- m) De dakhelling van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 65°.
- n) Indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.
- o) De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m.
- p) De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- q) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

Aan de locatie aan de Achterweg 7a is een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van circa 8.600 m². Een uitsnede van de verbeelding waarop het bouwvlak is aangegeven als bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

3 Het bedrijf

3.1 De omvang

De heer Melissant exploiteert een akkerbouwbedrijf met een oppervlakte van in totaal circa 135 hectare. Rondom de boerderij ligt circa 53 hectare akkerbouwgrond. Deze grond is in eigendom. Een oppervlakte van circa 13 hectare is in erfpacht. Met ingang van het komende teeltseizoen komt daar nog circa 15 hectare erfpacht bij. Een oppervlakte van circa 37 hectare is bij het bedrijf in gebruik op basis van reguliere pacht. Hiervan is circa 6 hectare grasland (buitendijks). De resterende oppervlakte van circa 17 hectare betreft zogenaamd "los land". Dit wordt jaarlijks van collega's in de omgeving gehuurd.

Het bouwplan van het akkerbouwbedrijf in het teeltseizoen 2012 / 2013 zag er als volgt uit:

- 6 ha graszaad;
- 15 ha suikerbieten;
- 10 ha spruiten;
- 15 ha uien;
- 23 ha wintertarwe;
- 40 ha aardappelen.

De overige hectares zijn in gebruik als grasland dan wel worden verhuurd aan collega akkerbouwers. Het afgelopen jaar werd circa 6 hectare spruitenland aan een collega verhuurd.

De akkerbouwgronden die de heer Melissant bij zijn bedrijf in gebruik heeft zijn aangegeven op de luchtfoto die als bijlage 3 aan dit bedrijfsplan is toegevoegd. Dit zijn de eigendomsgronden en de gronden die worden gepacht.

Met behulp van de rekenmodule van het landbouw economisch instituut (LEI) is berekend dat de standaardopbrengst (SO) van het akkerbouwbedrijf € 520.730 is. Op basis van het areaal aan akkerbouwland en de opbrengst moet geconcludeerd worden dat het bedrijf (meer) dan volwaardig is.

Ten aanzien van de normen geeft het LEI aan dat deze zijn berekend per Landbouwtellingsrubriek en omvatten de opbrengsten die onder normale omstandigheden op jaarbasis behaald worden. De opbrengsten van toeslagen, subsidies en verbredingsactiviteiten zijn niet meegenomen in de normen en dus ook niet in de totale SO van het bedrijf. In het onderstaande kader wordt nader ingegaan op de definitie en de achtergrond van de SO (bron: LEI).

Definitie en achtergrond van de Standaardopbrengst (SO)

Vanaf 2010 is de Standaardopbrengst (SO) in gebruik als criterium om de omvang en specialisatiegraad vast te stellen. De definitie van de SO is afgeleid van die van de Standard Output die vanaf dat jaar in Europese statistieken wordt gebruikt. De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. Bedrijfstoeslagen en subsidies zijn niet in de opbrengst opgenomen. Ook voor biologische productiemethoden zijn geen aparte normen opgesteld. De SO wordt uitgedrukt in euro.

Voor elke productie-eenheid die (duurzaam) bij de Landbouwtelling wordt gevraagd, is een norm per eenheid bepaald. De totale bedrijfsomvang van een bedrijf wordt berekend als sommatie van de totale SO van alle gewassen en dieren. De opbrengst van de jonge dieren (kalveren, biggen, lammeren, geitjes) is bij de moederdieren meegenomen. Ook gewassen die op het eigen bedrijf worden gebruikt, zoals grasland en snijmaïs, worden in de SO meegenomen.

De gewassen die op het bedrijf na de oogst worden opgeslagen zijn de uien en de aardappelen. Jaarlijks is de opbrengst van deze gewassen gemiddeld 40 ton per hectare. In het seizoen 2012 / 2013 was de totale opbrengst van deze gewassen circa 2.200 ton. De opslagcapaciteit van het bedrijf is onvoldoende voor de opslag van het geoogste product (zie paragraaf 3.2). De heer Melissant huurt daarom jaarlijks bij collega's extra opslagruimte.

De suikerbieten worden na de oogst voor een belangrijk deel gestort op het verharde erf aan de Westdijk 1. Hiervoor is een oppervlakte van circa 768 m² beschikbaar.

Met ingang van het komende teeltseizoen wordt het areaal aan akkerbouwgrond uitgebreid met 15 hectare land op erfpachtbasis. In verband met deze uitbreiding is de heer Melissant voornemens om het bouwplan uit te breiden met winterwortelen of knolselderij. Dit heeft een intensivering van het bouwplan tot gevolg.

3.2 De gebouwen

Op de locatie aan de Westdijk 1 heeft de heer Melissant de beschikking over een tweetal bedrijfsgebouwen die volledig worden gebruikt ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Als bijlage 4 is een luchtfoto toegevoegd waarop de bebouwing is aangegeven. De schuur die als no 1 is aangegeven is de boerderijschuur. Deze schuur is in gebruik voor de opslag van aardappelen en uien. De schuur is (matig) geïsoleerd en heeft een capaciteit voor de opslag van in totaal maximaal 650 ton product (5 cellen van gemiddeld 130 ton). De producten kunnen in deze schuur worden gedroogd / gekoeld. De schuur heeft een oppervlakte van circa 504 m² (18 m x 28 m). Hiervan is een deel ingericht als opslagcellen en een deel als manoeuvreerruimte.

De tweede schuur (no. 2 op de luchtfoto) heeft een oppervlakte van circa 1.150 m² (36 m x 32 m). In deze schuur worden zowel producten opgeslagen als machines en werktuigen gestald. Ook is een gedeelte van deze schuur ingericht als werkplaats. De totale opslagcapaciteit voor akkerbouwproducten is 1.100 ton. Deze schuur is niet geïsoleerd. De producten kunnen in deze schuur daarom niet vorstvrij worden opgeslagen.

De schuur die als no. 3 is aangegeven is slechts zeer beperkt in gebruik voor het akkerbouwbedrijf. De doorrijhoogte van deze schuur is dermate gering dat de moderne (grote) tractoren niet in deze schuur kunnen komen. Er wordt alleen enig klein materiaal in de schuur opgeslagen. Het grootste deel van deze schuur is in gebruik voor privédoeleinden. De oppervlakte van deze schuur is 225 m² (15 m x 15 m). Ongeveer ¼ wordt bedrijfsmatig gebruikt.

Haaks op de boerderijschuur staat een schuur met een oppervlakte van 80 m². Op de luchtfoto aangegeven met no. 4. Deze ruimte wordt gebruikt als kantine / vergaderruimte en voor de opslag van enkele privéspullen.

De bedrijfswoningen zijn op de luchtfoto met de nummers 5 en 6 aangegeven. Ten aanzien van de eerste bedrijfswoning (no. 5) is opvallend dat het voorhuis niet in de richting van de dijk is gebouwd, maar in de richting van de polder.

3.3 Het machinepark

De heer Melissant is ten aanzien van de mechanisering een samenwerkingsverband aangegaan met twee collega akkerbouwers. Een deel van de machines zijn volledig in eigendom en een aantal machines zijn voor een gedeelte eigendom. Met uitzondering van het rooien van de bieten, het zaaien van de uien en het schonen van de sloten worden de veldwerkzaamheden in eigen beheer uitgevoerd. Hiertoe is een uitgebreid machinepark aanwezig. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de machines en werktuigen die het bedrijf in eigendom heeft en de machines die gedeeltelijk in eigendom zijn.

- Ferguson tractor;
- 2 x Case tractor;
- 3 x John Deere tractor (waarvan 1 voor 1/3 in eigendom);
- Steketee keerwagen;
- Opzakmachine;
- Transporteur;
- 2 (vlak)transporteur;
- Tank;
- Woeler;
- Luchtverhitter; Losser;
- Vernevelaar;
- 2 x Heftruck;
- Schoffelmachine;
- Kunstmeststrooier;
- Aardappelweegmachines;
- 2 x kipwagen (waarvan 1 voor 50% in eigendom);
- Spuitmachine;
- Spuitset;
- Regenhaspel (50 % eigendom);
- Diepwoeler (1/3 deel eigendom);
- Stortbunker;
- Zaaimachine;
- Drainreiniger (1/3 deel eigendom);
- Multivator;
- Rijenrees;
- Rotorkoepel (1/3 deel eigendom);
- Combirol;
- Hallenvuller;
- Steketee super sprint 4,5 meter (1/3 deel eigendom);

- Rubberschuif;
- Wentelploeg (1/3 deel eigendom);
- New Holland combine (1/4 deel eigendom);
- Sleuvenfrees (1/6 deel eigendom);
- Sproeiwagen + pompset (1/2 deel eigendom);
- Uienloofklapper (1/3 deel eigendom);
- Opschepbak;
- Pootmachine.

3.4 De knelpunten

In de huidige situatie ondervindt de heer Melissant een aantal knelpunten ten aanzien van de bedrijfsvoering. In deze paragraaf worden deze knelpunten nader uitgewerkt.

3.4.1 De bereikbaarheid

Het bedrijf ligt aan de Westdijk. Over de Westdijk loopt een smalle ontsluitingsweg. De huidige machines worden steeds groter waardoor het rijden met deze machines op de dijk soms hachelijke situaties oplevert. Het is nagenoeg onmogelijk om elkaar met de grote landbouwmachines op de dijk te passeren. Dat geldt overigens ook als een personenauto gepasseerd moet worden.

Een groot deel van de akkerbouwgronden worden bereikt door vanaf de bedrijfslocatie in zuidelijke richting te rijden over de Westdijk. Deze dijk gaat over in de Oudendijk. Ter hoogte van de woning Oudendijk 2 zit een versmalling in de weg. Deze versmalling is lastig met de grote landbouwmachines te nemen.

Op korte afstand van de bedrijfslocatie ligt het natuurgebied “Korendijkse Slikken”. Dit is een divers natuurgebied dat bestaat uit:

1. graslanden waar ganzen en weidevogels leven;
2. een stuk zoetwatergetijdenatuur dat Natuurmonumenten laat verbossen.

Het hele jaar zijn de graslanden van het natuurgebied een rustplek voor verschillende vogels, zoals de smient, wulp, goudplevier en verschillende ganzen als de zeldzame dwerggans. In de natuur van de Korendijkse Slikken vinden zij hun voedsel. In het voorjaar komen daar nog talloze Kievieten, grutto's en tureluurs bij die in het natuurgebied broeden. Grazende koeien houden de natuur open en toegankelijk voor de vogels.

In de zoetwatergetijdenatuur van de Korendijkse Slikken is het beeld anders. In dit moerasachtige deel van het natuurgebied gedijen moerasvogels beter. Je komt hier rietzangers, blauwborsten, grote zilverreigers en bruine kiekendieven tegen. Als je geluk hebt zie je in de winter een zeearend rondvliegen! Voor het spotten van deze vogels kun je terecht bij het vogelkijkpunt in het natuurgebied.

Het natuurgebied trekt veel vogelspotters. Vanaf de hoger gelegen Westdijk is er goed zicht op het natuurgebied. De Westdijk wordt daarom steeds intensiever gebruikt door de natuurliefhebbers.

De menging van het landbouwverkeer en de recreanten op de Westdijk is een zorgwekkende ontwikkeling. Het komt regelmatig voor dat de weg geblokkeerd wordt door voertuigen waarin recreanten zitten die volledig in beslag worden genomen door het vogelspotten.

Hierdoor hebben deze weggebruikers geen of te weinig aandacht voor het overige verkeer op de Westdijk. Ook de recreanten die op de fiets of ter voet het gebied verkennen zijn vaak afgeleid door de aanwezige natuur, waardoor er minder aandacht is voor het landbouwverkeer. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties.

3.4.2 Tekort aan opslag- en stallingsruimte

Op het bedrijf van de heer Melissant worden in schuren onder geconditioneerde omstandigheden aardappelen en uien opgeslagen voor een langere periode. De suikerbieten worden buiten op het verharde erf gestort voor een relatief korte periode. Daarnaast vindt er stalling plaats van machines en werktuigen.

Op basis van het teeltplan produceert de heer Melissant op jaarbasis gemiddeld circa 2.200 ton aan producten (aardappelen en uien) die binnen (geconditioneerd) opgeslagen moeten worden. De opslagcapaciteit waarover het bedrijf momenteel beschikt is circa 1.750 ton. Het bedrijf heeft structureel een tekort aan opslagcapaciteit van circa 450 ton. Bovendien is de schuur met de grootste opslagcapaciteit niet vorstvrij, waardoor deze schuur slechts beperkt bruikbaar is voor het opslaan van de producten.

Met de uitbreiding van het teeltareaal zal het bouwplan worden uitgebreid met winterwortelen of knolselderij. Ook hiervoor zal extra opslagcapaciteit benodigd zijn.

De gemiddelde opbrengst van de suikerbieten is in totaal circa 1.200 ton. De suikerbieten worden voor het grootste gedeelte gestort op het verharde erf aan de Westdijk 1. Op het erf is hiervoor een oppervlakte van circa 768 m² beschikbaar. Deze oppervlakte is echter te klein. Om de suikerbieten op het erf kwijt te kunnen dient de opslagruimte met minimaal 15% vergroot te worden.

De schuur die in bijlage 4 met no. 2 is aangegeven wordt zowel gebruikt voor de opslag van aardappelen en uien als voor de stalling van machines en werktuigen. Ook is in deze schuur de werkplaats ondergebracht.

Tijdens het bezoek aan de locatie op 28 november 2013 werd ongeveer de helft van de schuur ingenomen door de opslag van uien. Een oppervlakte van circa 500 m² was beschikbaar voor de stalling van machines en werktuigen. De overige oppervlakte werd ingenomen door de werkplaats en opslag van materialen. Een deel van de machines stond tijdens het bedrijfsbezoek buiten gestald vanwege gebrek aan ruimte in de schuur.

Het bedrijfsgebouw dat met no. 3 is aangegeven in bijlage 4 is ongeschikt voor de stalling van grote machines. Deze schuur is slechts toegankelijk voor klein materieel. Met behulp van een heftruck worden in deze schuur kleine werktuigen gestald.

Op basis van het machinepark wordt geconcludeerd dat het bedrijf van de heer Melissant onvoldoende ruimte heeft voor het structureel binnen kunnen stallen van de aanwezige machines en werktuigen.

3.4.3 Uitbreidingsruimte binnen met bouwvlak

Aan het bedrijf is een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van circa 1 hectare (zie bijlage 1). Op een deel van dit bouwvlak ligt de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Dit betreft ongeveer de helft van het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak, buiten de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”, is ten westen van de eerste bedrijfswoning enige uitbreidingsruimte aanwezig. Het feit is echter dat deze ruimte direct voor de eerste bedrijfswoning ligt. Dit gedeelte van het perceel is dan ook in gebruik als tuin / grasveld. Deze tuin / grasveld wordt zowel door de bewoners van Westdijk 1 als van Westdijk 3 gebruikt. Onderstaand is een foto afgedrukt van de tuin / grasveld



Afbeelding 1: tuin / grasveld voor de boerderij

Met het bebouwen van deze ruimte zou het zicht vanuit de eerste bedrijfswoning op de polder verdwijnen. De bedrijfswoning komt als het ware geïsoleerd te liggen ten opzichte van de omgeving. Dit is een onwenselijke situatie.

4 De toekomstige situatie

4.1 Dijkverzwaring

Delen van een aantal dijkvakken aan de westkant van de Hoeksche Waard met een lengte van 8,3 kilometer, die zijn gelegen in de gemeenten Korendijk en Oud-Beijerland, moeten worden versterkt. Deze dijkvakken voldoen niet aan de wettelijke veiligheidsnorm. Het waterschap heeft daarvoor een projectplan ingediend.

De Westdijk wordt bij de dijkversterking verbreed door het aanleggen van bermen langs de dijk. Daarnaast wordt de kruin van de dijk op plaatsen verhoogd. Bij de boerderij van de heer Melissant is de ruimte voor de verbreding van de dijk gering. Om deze verbreding mogelijk te maken zal een deel van de schuur, die aan de bedrijfswoning is vastgebouwd, gesloopt moeten worden. Een alternatief voor de verbreding van de berm is dat deze wordt afgekapd door een damwand. Wanneer voor deze oplossing wordt gekozen, dan is sloop niet aan de orde.

In de onderstaande figuur is met een lijn aangegeven welk deel van de schuur zal moeten verdwijnen wanneer gekozen wordt om de dijkversterking te realiseren door middel van het verbreden van de berm (bron: H.J.J. Melissant).



4.2 Bedrijfsopvolging

De zoon van de heer Melissant, de heer G.L. Melissant volgt een landbouwkundige opleiding. Hij heeft aangegeven dat hij na zijn studie werkzaam wil worden in het bedrijf en het akkerbouwbedrijf op termijn wil overnemen. In de landbouwpraktijk is het gewoonlijk om in een dergelijke situatie een vader – zoon maatschap aan te gaan. Dit zal de komende jaren zijn beslag krijgen.

Door de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger is de continuïteit van het akkerbouwbedrijf verzekerd.

4.3 Uitbreiding teeltareaal

De continuïteit van het akkerbouwbedrijf wil de heer Melissant versterken door het vergroten van het teeltareaal in combinatie met het intensiveren van het bouwplan. Deze bedrijfsontwikkeling is bovendien van belang omdat de bedrijfsopvolger binnen afzienbare termijn toe zal treden tot het bedrijf. Hierdoor moet het bedrijf voldoende inkomen generen voor twee ondernemers.

In het teeltseizoen 2013 – 2014 wordt het teeltareaal van het bedrijf uitgebreid met 15 hectare erfpacht. Verder zal het bouwplan worden geïntensiveerd door de teelt van winterwortelen of knolselderij.

4.4 Uitbreiding opslagcapaciteit / stalling werktuigen

Het bedrijf van de heer Melissant heeft in de huidige situatie een tekort aan opslagruimte voor de akkerbouwproducten en stallingsruimte voor werktuigen en machines.

Een minimale richtlijn voor de benodigde machinebergeruimte is 10 m² per hectare akkerbouwland (bron: handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen). Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de oogstwerkzaamheden worden uitbesteed aan een loonwerker. Omdat de oogst van de granen en de aardappelen in eigen beheer worden uitgevoerd moet ook rekening gehouden worden met de stalling van de machines voor deze werkzaamheden. Voor een combine dient rekening gehouden te worden met een oppervlakte van circa 20 m² en voor een aardappelrooier circa 15 m². Daarbij moet nog 40% ruimte voor manoeuvreren worden gerekend. Voor de werkplaats wordt een richtlijn aangehouden van 100 m².

Voor de opslag van akkerbouwproducten geldt een richtlijn van 2 ton product per m² ((bron: handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen). De uiteindelijke opslag zal iets groter moeten zijn vanwege de ventilatiegang.

Op basis van de bovengenoemde normen is de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die het bedrijf van de heer Melissant minimaal nodig heeft als volgt:

Stalling machines

135 ha x 10m ²	=	1.350 m ²
Werkplaats	=	100 m ²
Maaidorser	=	20 m ²
Aardappelrooier	=	15 m ²
Manoeuvreerruimte	=	<u>14 m²</u>
Totaal	=	1.499 m ²

Opslagruimte producten

$$2.200 \text{ ton} / 2 \text{ ton} / \text{m}^2 = 1.100 \text{ m}^2$$

In de huidige situatie heeft het bedrijf de beschikking over circa 1.715 m² aan bedrijfsruimte (504 m² + circa 1.150 m² + 1/4 x 225 m²). Van deze ruimte is circa 875 m² netto opslagruimte voor producten.

Op basis van de normering is er een tekort aan bedrijfsruimte van 884 m². Als gevolg van de dijkverzwaring zal wellicht een deel van de bedrijfsruimte, die aan de bedrijfswoning vast is gebouwd, gesloopt moeten worden. De ruimte die overblijft zal ongeschikt worden voor de opslag van producten. In die situatie wordt het tekort aan bedrijfsruimte 1.388 m².

Een gedeelte van de machines en werktuigen heeft de heer Melissant in gezamenlijk eigendom. Deze machines en werktuigen worden daarom niet alleen op de Westdijk 1 gestald, maar ook bij de compagnons. Hierdoor zal de netto stallingsruimte lager uitvallen dan op basis van de norm is berekend.

In de huidige situatie heeft het bedrijf al een tekort aan bedrijfsruimte. Er wordt daarom opslagcapaciteit gehuurd bij collega's in de omgeving. Ook staan tal van machines en werktuigen in de buitenlucht gestald vanwege tekort aan ruimte. De heer Melissant wil de opslagcapaciteit voor de akkerbouwproducten vergroten zodat hij zelf voldoende ruimte heeft voor het opslaan van de oogst en daardoor niet meer afhankelijk is van het huren van opslagruimte bij derden. Bovendien is het onwenselijk om de dure machines en werktuigen buiten te stallen. De intentie is om een nieuwe schuur te bouwen voor de geconditioneerde opslag van de producten. Hierdoor zal in de bestaande schuur (aangegeven met no. 2 op de luchtfoto van bijlage 4) ruimte ontstaan voor het opslaan van de machines en de werktuigen.

5 De uitbreidingslocatie

5.1 De voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie

Op ongeveer 500 meter afstand ten westen van de bedrijfslocatie ligt de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Hollandse Delta (Achterweg 7a). Een luchtfoto van de zuiveringsinstallatie is onderstaand afgebeeld.



Afbeelding 2: voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie

De locatie aan de Achterweg 7a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Bedrijven” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 13”. Het perceel heeft een bouwvlak van circa 8.600 m² die voor 100% bebouwd mag worden. De bouwhoogte die voor bedrijfsgebouwen is toegestaan onder de vigerende bestemming is 11 meter. De maximale goothoogte is 6 meter. De afstand van gebouwen tot aan de perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.

In tegenstelling tot locatie aan de Westdijk 1 ligt de locatie aan de Achterweg 7a meer centraal ten opzichte van de akkerbouwgronden die bij het bedrijf in gebruik zijn. Zie hiervoor ook bijlage 3. Vanaf de locatie aan de Achterweg is de routing van het agrarisch verkeer naar de percelen niet richting het dorp.

In de huidige situatie worden zowel de suikerbieten, de uien en de aardappelen allemaal over de Westdijk aangevoerd naar de bedrijfslocatie aan de Westdijk. In totaal gaat het om circa 2.950 ton aan product. Uitgaande van een gemiddeld laadvermogen van een kipper van 15 ton, betreft het circa 400 transportbewegingen (heen en terug).

De producten worden afgevoerd met vrachtauto's. Uitgaand van een laadvermogen van een vrachtauto van 40 ton, veroorzaakt dat nog eens circa 150 transportbewegingen.

De locatie aan de Achterweg 7a wil de heer Melissant primair gaan gebruiken voor de opslag van de akkerbouwproducten. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de bebouwing en de voorzieningen die de heer Melissant hier wil realiseren.

Het overgrote deel van de akkerbouwgronden, die bij het bedrijf in gebruik zijn, grenzen aan de Achterweg. De afstand tot de locatie aan de Achterweg 7a van deze gronden is relatief beperkt. Hierdoor zullen de transportafstanden, die met het landbouwverkeer worden afgelegd, aanzienlijk afnemen. De ingebruikname van de locatie aan de Achterweg 7a voor opslag heeft tot gevolg dat er efficiënter gewerkt kan worden. Bovendien worden de Westdijk en de Oudendijk door de aanzienlijk minder belast door het landbouw- en vrachtverkeer.

Van de Oudendijk en de Westdijk wordt veel gebruik gemaakt door recreanten. Bovendien is ter hoogte van de Oudendijk 2 de weg versmald. Voor het zware vracht- en landbouwverkeer is dit een lastig punt. Omdat het verkeer in de nieuwe situatie over de Westdijk en de Oudendijk verminderd, heeft dit een positief effect op de verkeersveiligheid op beide wegen.

5.2 Het bouwplan

De intentie is om de opslag van de uien, de suikerbieten en de aardappelen te concentreren op de locatie aan de Achterweg 7a. In de eerste fase is het de bedoeling om een nieuwe bewaarschuur te bouwen met een capaciteit krijgen van circa 1.100 ton. Onderstaand is een voorbeeld afgedrukt van een schuur zoals de heer Melissant die wil bouwen.



Afbeelding 2: voorbeeld van een bewaarschuur

De schuur wordt geïsoleerd en voorzien van een droogstelsel waarmee het geogste product gedroogd kan worden. Ook zal in een deel van de schuur ruimte zijn voor de stalling van enkele machines en werktuigen.

Op de langere termijn is het tevens de bedoeling om op de locatie een werktuigenberging te realiseren. Behoudens enige ruimte voor de erfbeplanting rondom het perceel zal de totale oppervlakte van het perceel aan de Achterweg op termijn worden benut voor de bedrijfsvoering.

Voor de opslag van de suikerbieten zal verharding aangelegd moeten worden. Om voldoende ruimte te hebben voor deze opslag is een oppervlakteverharding benodigd van circa 1.200 m².

Binnen het bestaande bouwvlak van de locatie van de voormalige rioolwaterzuiveringslocatie is voldoende ruimte voor het realiseren van de schuur en de opslagvoorziening. Omdat in de huidige situatie reeds sprake is van een landschappelijk aankleding van het perceel met bomen, zal de bouw van de schuur en het aanleggen van de verharding geen gevolgen hebben voor de landschappelijke waarden. Een foto van de locatie aan de Achterweg 7a is onderstaand afgedrukt.



Afbeelding 3: aankleding

De locatie aan de Achterweg 7a in Goudswaard is solitair gelegen. De dichtstbijzijnde woning van derden (Achterweg 7) ligt op 283 meter afstand van de bedrijfslocatie. Gezien deze grote afstand zullen er geen milieubelemmeringen zijn om op de locatie geconditioneerde producten op te slaan.

6 Samenvatting/ Conclusie

De heer Melissant exploiteert een volwaardig akkerbouwbedrijf waarvan de continuïteit is gewaarborgd vanwege de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger.

Aan de Westdijk 1 in Goudswaard beschikt het akkerbouwbedrijf over een bouwvlak van circa 1 hectare. Ongeveer de helft van het bouwvlak ligt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Binnen het bouwvlak is slechts beperkt ruimte voor uitbreiding van bedrijfsgebouwen. De open ruimte binnen het bouwvlak, buiten de genoemde dubbelbestemming, ligt pal voor de boerderij. Het is onwenselijk om dit gedeelte, dat in gebruik is als tuin / grasveld, te bebouwen aangezien hierdoor de boerderij geheel geïsoleerd komt te liggen.

Het akkerbouwbedrijf heeft een tekort aan opslag- en stallingsruimte. Momenteel worden er opslagruimte bijgehuurd en staan werktuigen en machines buiten gestald. Dit is een onwenselijke situatie.

Als gevolg van de dijkverzwaring wordt het akkerbouwbedrijf geconfronteerd met verbreding van de bermen van de dijk. Omdat ter plaatse van de locatie van de heer Melissant weinig ruimte is, zou dit betekenen dat de schuur die aan de boerderij is vastgebouwd gesloopt moet worden. Een alternatief is dat ter plaatse van de Westdijk 1 de dijk wordt afgekapt door een damwand. Wanneer voor deze oplossing wordt gekozen, dan is sloop niet aan de orde.

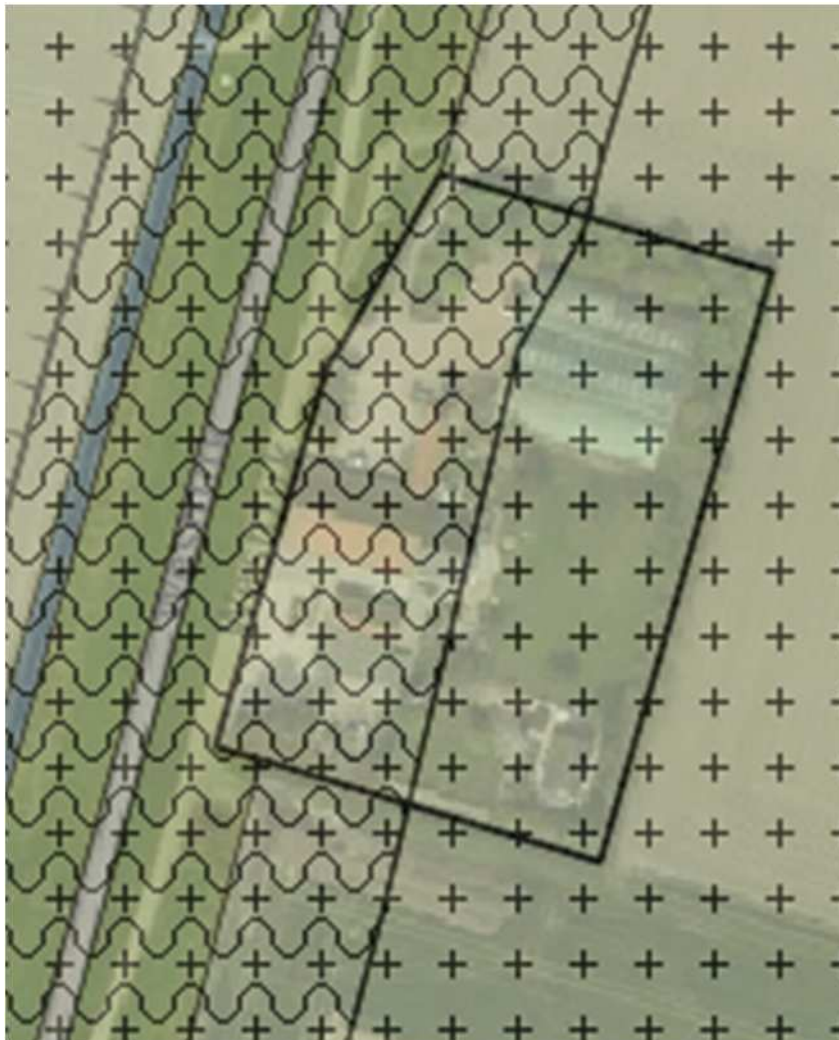
Het komende teeltseizoen wordt het bedrijf uitgebreid met 15 hectare erfpacht. Ook zal het teeltplan worden geïntensiveerd met winterwortelen of knolselderij.

Het bestaande tekort aan opslag- en stallingsruimte, de geplande uitbreiding van het teeltareaal gecombineerd met de intensivering van het teeltplan en de (mogelijk) sloop van een deel van de schuurruimte maakt dat het bedrijf de behoefte heeft aan uitbreiding van de opslagcapaciteit van de producten.

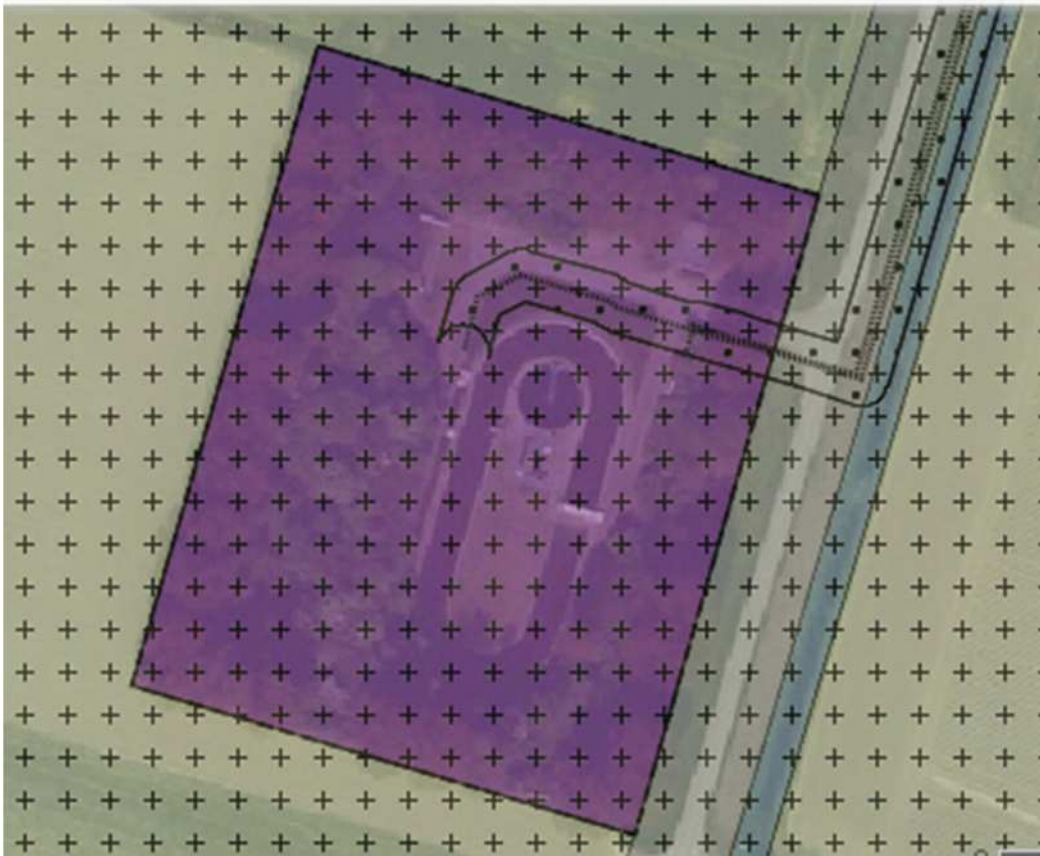
De locatie aan de Achterweg 7a ligt centraal ten opzichte van de akkerbouwgronden die bij het bedrijf in gebruik zijn. Binnen het bestaande bouwvlak is voldoende ruimte voor het oprichten van een bewaarschuur en het vergroten van de betonplaat voor het storten van de suikerbieten.

De bouw van de bezwaarschuur op de locatie aan de Achterweg 7a is doelmatig en noodzakelijk voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Ook het verplaatsen van de opslag van de bieten naar deze locatie is doelmatig.

Bijlage 1: Uitsnede verbeelding Westdijk 1



Bijlage 2: Uitsnede verbeelding Achterweg 7a




Bijlage 3: In gebruik zijnde landbouwgronden



Bijlage 4: luchtfoto bedrijfslocatie



- 1: Schuur voor opslag van aardappelen en uien van 504 m²
- 2: Schuur voor opslag van aardappelen en uien, de stalling van machines en werkplaats van 1.150 m²
- 3: Schuur voor opslag van klein materiaal en privédoeleinden van 225 m²
- 4: Kantine van 80 m²
- 5: Eerste bedrijfswoning
- 6: Tweede bedrijfswoning
- 7: Schuur / garage behorende bij de tweede bedrijfswoning



Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62

e info@rombou.nl
i www.rombou.nl
