

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Uw kenmerk
734899, J. Vergouwen

Ons nummer
BA 8926

Datum
13 maart 2014

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 22 januari 2014, inzake het verzoek van VOF van Aert-Koolen, Putseweg 25 te Ossendrecht delen wij u het volgende mede.

Op 29 januari 2014 heeft een medewerker van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocaties aan de Putseweg 25 te Ossendrecht en aan de Westelaarsestraat 35 te Wouwse Plantage bezocht. Op basis van overleg met de heer A. van Aert, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De heer A. van Aert exploiteert in een vennootschap onder firma met zijn echtgenote, A. van Aert-Koolen, vanuit de Putseweg 25 te Ossendrecht een agrarisch bedrijf. Deze bedrijfslocatie is gelegen op een eigendomsperceel van 4½ ha. Aanliggend is een perceel van circa 4½ ha in pacht bij het bedrijf. In totaal is bij het bedrijf jaarlijks tussen de 65 en de 70 ha grond in gebruik. Hiervan is 25 ha in eigendom, betreft 6 ha reguliere pachtgrond, en wordt het overige op diverse locaties gehuurd.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een woonhuis (bouwjaar 2003), twee vleesveestallen, twee werktuigen-bergingen/opslagruimtes, en een loods waarin productverwerking plaatsvindt en een koelcel is ingericht. In totaal betreft dit circa 2500 m² aan bedrijfsbebouwing, waarvan enkele jaren geleden overigens de asbestdaken reeds zijn vervangen door nieuwe dakplaten. Op het bedrijf wordt een beperkt aantal van circa 170 rosékalveren in de leeftijd van 3 tot 8 maanden gehouden.

De bedrijfsvoering is in belangrijke mate gericht op de teelten prei en broccoli, waarvan respectievelijk circa 24 ha en circa 16 ha wordt geteeld. Daarnaast omvat het teeltplan 2.70 ha asperges, een 16-tal hectare consumptie aardappelen, en kleinere oppervlaktes aan snijmaïs en stamslabonen. De preiteelt is gericht op het nagenoeg het jaarrond kunnen leveren ervan. Ten behoeve hiervan is een sorteer- annex verwerkingscarroussel in gebruik. In de winterperiode wordt beschermdeok toegepast over het veldgewas, en er wordt voorafgaand aan vorstperiodes en in het voorjaar op voorraad gerooid om te kunnen blijven leveren. Toegelicht werd dat in de huidige bedrijfsopzet de relatief kleine koelcapaciteit de beperking vormt voor het jaarrond leveren van prei. De broccoli wordt op dit moment als veldgewas rechtstreeks in fust geleverd aan de afnemer.

bezoekadres: postadres:
Hinham 156 Postbus 1153
5246 AK Rosmalen 5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing,
die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg.
Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



De mechanisatie van het bedrijf is naast de meer algemene mechanisatie die is gericht op grondbewerking en teeltverzorging met name gericht op de teelten prei en broccoli.

Bij het bedrijf zijn twee medewerkers het jaarrond in dienst en wordt gebruik gemaakt van een wisselend aantal meer tijdelijke medewerkers.

De bedrijfslocatie en de cultuurgronden aan de Putseweg 25 zijn in maart 2013 verkocht aan de provincie Noord-Brabant in verband met de ontwikkeling van het natuurontwikkelingsgebied Jagersrust.

In de zomer van 2013 is aan de Westelaarsestraat 35 te Wouwse Plantage een boerderij met 30 ha cultuurgrond aangekocht. Dit betreft één kavel waarin overigens een leidingstraat aanwezig is.

Van deze cultuurgronden werd over de afgelopen jaren een steeds groter gedeelte gehuurd van de voormalige eigenaar die zijn bedrijfsvoering geleidelijk aan heeft afgebouwd.

De bebouwing aan de Westelaarsestraat 35 dateert hoofdzakelijk uit 1948 en bestaat uit een bedrijfs-woning die middels een tussenbouw is verbonden met het bedrijfsgebouw. Dit bedrijfsgebouw heeft afmeting van circa 17 x 32 meter en heeft mede door de hoogte een karakteristieke verschijningsvorm. De bebouwing is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst ter behoud van de uitstraling ervan. Deze schuur is, behoudens de hierin eertijds in gebruik zijnde rundvee- en paardenstallen, merendeels toegankelijk voor de stalling van moderne landbouwmachines. Momenteel is deze ruimte door de heer Van Aert ook als zodanig in gebruik.

Ten aanzien van de bouwplannen werd toegelicht dat de wens bestaat om in eerste instantie twee geschakelde bedrijfsgebouwen op te richten met elk een afmeting van 25 x 50 meter. Bij deze planvorming wordt rekening gehouden met de latere oprichting van een derde geschakelde loods met dezelfde afmetingen. Van de eerste twee loods en zal één loods in gebruik worden genomen als machineberging, de opslag van bedrijfsbenodigdheden en voor zover nodig leeg fust. De andere loods zal worden ingericht met productielijnen voor de verwerking van prei en broccoli, hierin zal een koelruimte worden ingericht en hierin zal in beginsel de opslag van fust plaatsvinden. In dat kader werd toegelicht dat de wens bestaat om ook de broccoli op het bedrijf te verwerken in winkelklare eindverpakking.

Met de bouw van de derde loods wordt rekening gehouden om zodoende op langere termijn de geteelde aardappelen op te kunnen slaan en om eventueel de machineberging nog uit te kunnen breiden. De oudste dochter van betrokkenen, Erica van Aert (20 jaar), volgt een opleiding aan de hogere agrarische school.

Qua situering heeft de heer Van Aert een voorkeur voor de ontwikkeling van een nieuw agrarisch bouwblok. Daarbij heeft de locatie naast de Westelaarsestraat 35 de voorkeur. Een tweede optie is de toekenning van een agrarisch bouwvlak op enige afstand hiervan aan de Akkerstraat, een zijweg van de Westelaarsestraat.

In deze opzet zal de bestemming van de locatie Westelaarsestraat 35 zelf worden gewijzigd in een burgerwoonbestemming. De heer A. van Aert lichtte toe dat op die wijze moderne en functionele bedrijfsbebouwing kan worden ontwikkeld zonder dat dit een wezenlijke impact heeft op de karakteristieke bebouwing aan de Westelaarsestraat 35. Hij wees op de toekomstige onderhoudskosten van de monumentale schuur die hoger zullen zijn dan de onderhoudskosten van een heden ten dage te bouwen bedrijfspand. Voorts wees hij op de noodzaak tot verbouwing van de woning aan de Westelaarsestraat 35 en op de beperkingen waaraan ook de woning vanuit de monumentale status onderhevig is.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De vof Van Aert-Koolen exploiteert aan de Putseweg 25 te Ossendrecht een agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering hiervan betreft hoofdzakelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf met een rundveehouderijgedeelte als ondergeschikte neventak.

Het verzoek omvat de verplaatsing van het bedrijf en de hervestiging ervan op de aangekochte kavel aan de Westelaarsestraat 35 te Wouwse Plantage.

Allereerst constateert de Adviescommissie dat na verplaatsing van de bedrijfsvoering er vanuit kan worden gegaan dat op de betreffende kavel aan de Westelaarsestraat 35 een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd zal zijn.

Het huidige bedrijfsgebouw aan Westelaarsestraat 35 kent, zoals bovenstaand toegelicht, enige beperkingen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden. Dat neemt niet weg dat, zoals mede blijkt uit het huidige gebruik ervan, sprake is van een functionele bedrijfsruimte die gebruikt kan worden in het kader van een moderne agrarische bedrijfsvoering.

Aan de Westelaarsestraat 35 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Wouw. In artikel 3.7.1 is de mogelijkheid van nieuwvestiging opgenomen van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf.

Onder 7.3.1 sub b is opgenomen dat aangetoond dient te worden dat met de verplaatsing een algemeen belang is gediend en mits door middel van onderzoek is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie.

Overigens geeft uw gemeente aan dat ook een bestemmingsplanherziening een optie is om een en ander planologisch te regelen.

In relatie tot het vigerende bestemmingsplan merkt de Adviescommissie op dat de voorwaarde inzake het hergebruik van bestaande/voormalige locaties aansluit bij het provinciaal ruimtelijk beleid dat primair is gericht op hergebruik van bestaande/voormalige bedrijfslocaties. De vestiging van een nieuw agrarisch bouwblok vergt een motivering waaruit de bijzondere noodzaak hiertoe blijkt.

Ten aanzien van de locatie voor de hervestiging van de te verplaatsen bedrijfsvoering overweegt de Adviescommissie voorts dat aan de achterzijde van de locatie Westelaarsestraat 35 een perceel met een breedte van circa 75 meter beschikbaar is. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat op zich op dit perceelsgedeelte de ontwikkeling van bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering zeer wel mogelijk is.

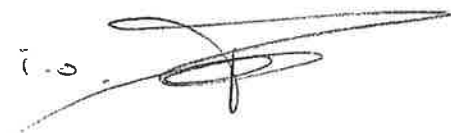
Het huidige bouwvlak biedt nauwelijks ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsvoering. Om die reden is voor de verplaatsing van het bedrijf een vergroting van het bouwblok noodzakelijk. Uit een daartoe concreet in te dienen plan en de beoordeling daarvan moet blijken tot welke omvang vergroting van het bouwblok noodzakelijk is.

Tot slot merkt de Adviescommissie op dat vorenstaande conclusie is gebaseerd op een agrarisch-technische beoordeling van de bedrijfsvoering. Het behoort niet tot de competentie van de Adviescommissie om te beoordelen of situering van bebouwing aan de achterzijde van de Westelaarsestraat 35 of naast deze locatie onevenredige afbreuk doet aan de monumentale status hiervan.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris