

Notitie agrarisch bouwblok

Deze notitie heeft als doel om duidelijkheid te geven over wat een agrarisch bouwblok is, waar het voor dient en wat de grootte van een bouwblok is voor zowel volwaardige als niet volwaardige agrarische bedrijven. Tevens wordt hierbij de visie van de Provincie Noord Holland beschreven alsmede het geldende bestemmingsplan aangehaald.

Dit in het licht van de mogelijkheden voor de locatie Wüstelaan 68 te Santpoort-Zuid.

Wat is een bouwblok

Om een (volwaardig) agrarisch bedrijf te exploiteren is een toereikend groot genoeg bouwblok noodzakelijk. Een bouwblok is een aangeduid gebied of een locatie waarbinnen mag worden gebouwd.

Waarvoor dient een bouwblok

Binnen het bouwblok dienen de gebouwen en voorzieningen welke benodigd zijn voor het uitoefenen van het agrarische bedrijf ingepast te worden. Het is zaak om het bouwblok op een dusdanige efficiënte wijze in te richten dat het bedrijf met de benodigde bouwwerken op een duurzame wijze toekomstgericht geëxploiteerd kan worden.

Grootte van een bouwblok

De agrarische sector heeft de afgelopen jaren een schaalvergroting doorgemaakt en zal die nog langer doormaken. Dit heeft tot gevolg dat de kleinere agrarische bedrijven verdwijnen en de agrarische bedrijven van gemiddelde omvang een groei hebben doorgemaakt en nog verder zullen doormaken.

Tevens heeft dit tot gevolg dat de eisen aan de bebouwing en het bijbehorende bouwblok ook wijzigen. Een bouwblok met een afmeting wat 20 jaar geleden als gemiddeld werd beschouwd (0,7 tot 1 hectare), is tegenwoordig over het algemeen niet toereikend meer om een volwaardig agrarisch bedrijf te faciliteren. Dit mede gezien de toename in bebouwing, afmeting machines en logistieke indeling van het terrein.

Tegenwoordig wordt voor een volwaardig agrarisch bedrijf over het algemeen de norm gehanteerd dat deze een bouwblok nodig hebben van 1 tot 1,5 hectare (10.000 tot 15.000 m²) groot. Betreft het een niet volwaardig of hobbybedrijf, dan wordt een ruimtebehoefte voor het bouwblok gehanteerd van 0,5 tot 1 hectare (5.000 tot 10.000 m²).

In de recentelijk vastgestelde provinciale Structuurvisie 2040 wordt gesteld dat in dit betreffende gebied, wat aangewezen is als een gebied voor gecombineerde landbouw, de ruimte wordt gegeven voor een groei van agrarische bouwblokken naar een maximale afmeting van 2 hectare. Dit om de benodigde groei in de sector mogelijk te blijven maken.

Geconcludeerd kan worden dat een bouwblok met een afmeting wat 20 jaar geleden als gemiddeld werd gezien, niet meer van deze tijd is en niet toereikend is voor een gemiddeld agrarisch bedrijf.

Provinciaal beleid:

In 2010 heeft de provincie Noord-Holland de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" vastgesteld. Hierin is de visie van de provincie beschreven op een verscheidenheid van onderwerpen voor de komende 30 jaar.

Het plangebied bevindt zich in het gebied wat in de Structuurvisie, is aangewezen als een gebied voor "Gecombineerde Landbouw".

Notitie agrarisch bouwblok

Dit houdt in:

"In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen – stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk. Bouwpercelen tot 2 hectare zijn in dit gebied alleen mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten."

Zoals in onderstaande uitsnede van de detailkaart 'Landbouw' van de Structuurvisie is weergegeven, valt het plangebied in het agrarische gebied wat beoordeeld wordt als 'gecombineerde landbouw'.

Zoals bovengenoemd weergegeven, zijn in dit gebied agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk met een maximale groei tot 2 hectare.

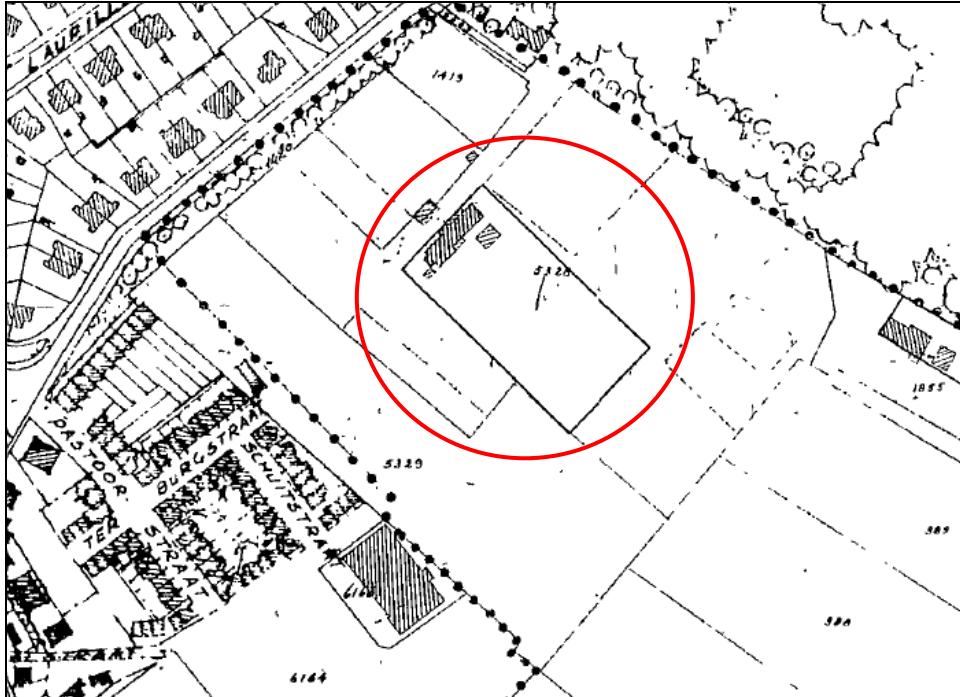


Detailkaart Structuurvisie "Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij"

Gemeentelijk beleid

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan "11.0 Uitbreidingsplan Agrarisch gebied West en Zuid". De omliggende gronden vallen in het bestemmingsplan "Agrarisch Gebied Zuid".

Notitie agrarisch bouwblok



Plankaart bestemmingsplan "11.0 Uitbreidingsplan Agrarisch gebied West en Zuid", Wüstelaan 68 gearceerd.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan waarbij het bouwblok, gelegen op de locaties Wüstelaan 68 en 70, 68 x 150 meter, dus 10.200 m² bedraagt, wordt dit in het voorontwerp bestemmingsplan "De Leck en de Bergen" verdeeld over beide locaties. Echter, qua agrarische activiteit maakt alleen de locatie Wüstelaan 68 hier gebruik van. Van de agrarische bestemming wordt door de locatie Wüstelaan 70, geen gebruik gemaakt, echter, deze krijgt wel het grootste gedeelte van het agrarische bouwblok toebedeeld.

Momenteel is er een nieuw bestemmingsplan "De Leck en de Bergen" in procedure. Hierin heeft het plangebied, net als in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "agrarisch" met bijbehorend een agrarisch bouwblok.

De oppervlakte van dit bouwblok bedraagt op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan, 15 x 43 meter, dus 645 m². Dit is aanzienlijk minder dan in het vigerende bestemmingsplan.

Zoals al eerder gesteld wordt over het algemeen voor een volwaardig agrarisch bedrijf een bouwblok gehanteerd met een afmeting van 1 tot 1,5 hectare (10.000 tot 15.000 m²). Wordt gesproken over een deeltijd of hobbymatig agrarisch bedrijf, dan hanteert men over het algemeen een bouwblok met een afmeting van 0,5 tot 1 hectare (5.000 tot 10.000 m²). De afmeting van het agrarische bouwblok van het plangebied bedraagt 645 m². Dit kan beschouwd worden als een niet reëel agrarisch bouwblok. Binnen een agrarisch bouwblok met een dergelijke afmeting is het niet realistisch om agrarische activiteiten te ontplooiën met de bijbehorende inrichting van het perceel en de noodzakelijke bebouwing.

Bij het projecteren van een bouwblok kan de gemeente via het bestemmingsplan sturend optreden en bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan agrariërs.

Notitie agrarisch bouwblok

Bij het bepalen van het bouwblok dient rekening gehouden te worden met een aantal zaken:

- er dient voor de looptijd van het bestemmingsplan van 10 jaar voldoende ruimte gegeven te worden voor ontwikkeling in de steeds grotere schaalvergroting;
- de bedrijfsactiviteiten dienen zoveel mogelijk op het bouwperceel geconcentreerd te worden;
- mogelijkheid voor het ontwikkelen van een agrarische neventak;
- steeds grotere logistieke ruimte in verband met groter wordende agrarische voertuigen.

Door het opleggen van een agrarisch bouwblok, verplicht de gemeente zichzelf ook om het agrarische bedrijf een duurzame ontwikkelingsmogelijkheid te bieden op de locatie. Hierbij dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de van toepassing zijnde milieucontouren van omliggende bedrijven die gerespecteerd dienen te worden. Mocht blijken dat de milieucontouren een conflicterende situatie veroorzaken ten opzichte van het bouwblok, buiten de macht van de ondernemer om, dan is het de taak / verantwoordelijkheid van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier op een juiste wijze mee om te gaan. Dit kan middels wijziging van vorm of grootte van het bouwblok of eventueel de mogelijkheid te bieden om een alternatieve invulling aan de locatie te geven, waarmee de conflicterende situatie opgeheven wordt.

In zowel het beleid van de gemeente Velsen als de provincie Noord-Holland komt naar voren dat men dit betreffende gebied graag wil conserveren vanuit de cultuurhistorische gedachte. Echter, hier moet wel de mogelijkheid toe gegeven worden. Bij het niet kunnen ontwikkelen van agrarische activiteiten in dit gebied verdwijnt ook de mogelijkheid tot het op een duurzame wijze kunnen onderhouden hiervan.

Gesteld kan dus worden dat agrarische bedrijven op een goede wijze ruimtelijk ingepast moeten worden en hiermee hun bedrijfsvoering op een doelmatige wijze kunnen opzetten en continueren alsmede een duurzame bijdrage kunnen leveren aan het waardevolle gebied.

Mara Dubbeld
LTO Noord Advies
Adviseur Ruimtelijke Ordening & Milieu