



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Neerijnen
Postbus 30
4180 BA Waardenburg

Plaats : Nijmegen
Datum : 17 december 2013
Uw kenmerk : Mail 18-10-2013, J. de Vrees
Ons kenmerk : 0032552NBP13/aw
Bestand : m:\saab\adviezen 2013\neerijnen\bommelsestraat 21a ophemert\advies bus
ophemert.nbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert t.n.v. de heer J. Bus.*

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht ik u het volgende.

Eerder, te weten op 4 april 2008 met kenmerk 0019107NBP08 en op 17 juli 2008 met kenmerk 0032133HOW08, heeft de S/A/A/B u geadviseerd inzake een verzoek van de heer J. Bus tot het oprichten van een aardbeienteeltbedrijf aan de Paasweg ong. te Varik. Dit voornemen is ondanks een positief advies van de S/A/A/B om privaatrechtelijke redenen niet tot stand gekomen.

Nadien is op 5 februari 2010 met kenmerk 0032288NBP09 en aanvullend op 24 januari 2011 met kenmerk 0032378NBP11 door de S/A/A/B geadviseerd inzake het verzoek van de heer Bus tot oprichting van een aardbeienteeltbedrijf aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert. In het advies van 5 februari 2010 werd door de S/A/A/B geadviseerd onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het verzoek. Later bleek dat niet voldaan kon worden aan deze voorwaarde, om welke reden uiteindelijk geadviseerd is geen medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Bus.

Mede op basis van het advies van de S/A/A/B heeft uw college destijds geen medewerking verleend aan het verzoek tot toekenning van een bouwperceel.

Inmiddels zijn we weer enkele jaren verder. Jaren waarin de heer Bus is doorgegaan op de ingeslagen weg. De heer Bus verzoekt nog altijd om de oprichting van een aardbeienteeltbedrijf op de locatie aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert. Bij het huidige verzoek zijn meerdere bewijsstukken gevoegd, waar later in onderhavig advies aan gerefereerd zal worden.



Planologische regeling

Voor het perceel aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2002/2007 van de gemeente Neerijnen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van uw gemeente op 30 november 2006. Het perceel ligt binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' en heeft niet de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Thans ligt het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage. Hierin heeft de locatie de bestemming "Agrarisch". In het ontwerp is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toebedeling van een nieuw agrarisch bouwvlak. Dit dient aldus te geschieden door opname van een bouwvlak bij de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een partiële herziening. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige. U heeft de S/A/A/B gevraagd u te adviseren.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoeker, de heer J. Bus (50 jaar), woont met zijn gezin op het adres Badweg 12 te Geldermalsen. De heer Bus is getrouwd en heeft 4 kinderen. De heer Bus heeft 15 jaar ervaring als aardbeienteler onder glas. Helaas heeft hij zijn glastuinbouwbedrijf in 2005 moeten beëindigen, sinds welk moment hij werkzaam is bij LTO als belangen behartiger van tuinders. De heer Bus wil graag als zelfstandig ondernemer terugkeren in de aardbeienteelt. Echter niet met de teelt onder glas, maar in de volle grond. Hij heeft daartoe in 2009 een perceel landbouwgrond aangekocht aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert, kadastraal bekend onder Ophemert H 844. In navolgende jaren heeft de heer Bus nog een aangrenzend perceel van 0,5 hectare (Ophemert H 846) en 1,0 hectare (Ophemert H 300) kunnen aankopen.

De eerste twee genoemde percelen van 0,5 hectare worden sinds 2011 benut voor de teelt van aardbeien. De aardbeienplanten worden in 3 drieweekse cyclussen geplant vanaf week 11. Dit om er toe te komen dat de aardbeien niet in dezelfde (korte) periode plukrijp zijn en aldus de plukperiode ruimer is. Dit omdat de heer Bus de plukwerkzaamheden zoveel mogelijk samen met zijn gezin verricht. Hierdoor zijn de verdiensten uit de aardbeienteelt voor het gezin ook hoger dan wanneer derden ingehuurd moeten worden. Na de pluk worden de planten gerooid, waarna er een groenbemester wordt ingezaaid. Ten tijde van het bedrijfsbezoek betrof dit op het ene perceel Japanse haver en op het andere een bloemenmengsel. Het laatst verkregen perceel van 1,0 hectare was bij aankoop in een dermate slechte staat dat er eerst tarwe op geteeld is ter herstel van de grondstructuur.

Aangezien de heer Bus niet de mogelijkheid tot oprichting van een bedrijfsgebouw heeft, behelpt hij zich met ondermeer een kantoorunit en een container op het voorste deel van perceel H 844. In de container staan de waardevolle zaken als de beregeningspompen en het gereedschap. De opslag van stro vindt plaats onder zeil. Daarnaast is nog aanwezig een wateropvangsilo. Dit water wordt gebruikt voor de bevloeiing van het perceel, waarvoor een leiding- en slagensysteem is aangelegd. Het machinepark waar de heer Bus de beschikking over heeft staat grotendeels buiten. Dit betreft een kepelaar, een strohakselaar, twee plantmachines en een aanhangwagen (oude koelwagen). Doordat er geen goed bedrijfsgebouw aanwezig is, is het bedrijf ook niet Global Cap gecertificeerd.

Voornemen

De heer Bus is voornemens op het voorste deel van perceel H 844, naast Bommelsestraat 21, een loods op te richten voor de stalling van machines en werktuigen, de verwerking van de aardbeien/aardbeienplanten, de opslag van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen en het realiseren van een koelruimte. De beoogde loods heeft een afmeting van 13 x 35 meter.



De loods is met name benodigd nu de heer Bus ook het perceel van 1,0 hectare (Ophemert H 300) in gebruik wil nemen voor de teelt van aardbeien. Het beschikking hebben over een tijdelijke koeling is dan noodzakelijk, aldus de heer Bus. De huidige dagelijks geplukte hoeveelheden zijn zodanig dat deze direct af te zetten zijn. Dit wordt bij een grotere hoeveelheid moeilijker, om welke reden deze tijdelijk opgeslagen moeten kunnen worden. Verder zijn de werkomstandigheden al drie jaar zodanig dat het erg behelpen is, getuige het gebrek aan goede voorzieningen op het terrein. Ook kan er in de huidige omstandigheid geen Global Cap certificaat verkregen worden. Dit is zeker bij een grotere afzet wel een noodzakelijkheid, aldus de heer Bus.

Voor het voornemen zijn meerdere bewijsstukken aan de S/A/A/B overlegd. Op de eerste plaats een bedrijfsplan opgesteld door de heer Streef van DLV Plant, inclusief begroting voor de komende jaren. Verder zijn de jaarrekeningen voor de jaren 2011 en 2012 overlegd alsmede het tussentijds rapport voor 2013. Tot slot zijn de (verstuurde) facturen uit 2012 en 2013 toegezonden aan de S/A/A/B.

Beleid

Het landbouwkundige beleid is er op gericht volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden in het agrarische buitengebied een vestiging te realiseren. Een en ander uiteraard afhankelijk van de bestemming van het betreffende gebied. Er is daarbij sprake van nieuwvestiging, wanneer de beoogde vestigingslocatie in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig is bestemd. Oftewel, er is op dit moment ter plaatse geen agrarisch bouwperceel opgenomen.

Bij de beoordeling van een verzoek om advies voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van enkele beduidende criteria en randvoorwaarden. Zo dient er sprake te zijn van de vestiging van een zelfstandig, onafhankelijk functionerend en (in potentie) volwaardig agrarisch bedrijf c.q. een onderneming met een voldoende arbeidsbehoefte en arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht. Dit wordt onder meer gerelateerd aan de aard en de omvang van het bedrijf. Naast dit criterium wordt beoordeeld op de mogelijke continuïteit van de onderneming op langere termijn en de kennis en ervaring van de verzoeker, alsook in hoeverre reeds een aanvang is gemaakt met de beoogde ontwikkeling.

Indien dit laatste het geval is, wordt bekeken in hoeverre de activiteiten reeds zijn uitgegroeid of binnenkort zullen uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook wordt gekeken naar de bedrijfseconomische en financiële haalbaarheid van het te realiseren bedrijfsplan.

Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieus en concreet initiatief, met als doel het duurzaam vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Een agrarisch bouwperceel is pas te rechtvaardigen, wanneer een langjarige garantie van volwaardigheid kan worden geboden. Een feitelijke agrarische bedrijfsvoering – bijvoorbeeld gekenmerkt door reeds aanwezig vee of te velde staande gewassen - kan hierbij van significant belang zijn. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoning op termijn hun functie verliezen. Dit is gelet op het provinciale beleid ten aanzien van het gebruik van het buitengebied een ongewenste ontwikkeling.

Advies

Na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse komt de S/A/A/B tot de volgende heroverweging in reactie op uw adviesvraag.



Aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert is al enkele jaren sprake van een reëel grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van de teelt van aardbeien. Gelet op de leeftijd van de ondernemer en zijn ruime ervaring in de aardbeienteelt mag worden verondersteld dat de continuïteit van de onderneming overeenkomstig de voorgestelde (toekomstige) opzet voldoende is gewaarborgd. Gelet op de huidige werkomstandigheden, de beperkte ruimte voor de opslag van leeg fust en het feit dat het materieel buiten staat, acht de S/A/A/B de aanwezigheid van een loods sterk gewenst. In dat geval kan ook de gewenste koelruimte worden gerealiseerd en kan het Global Cap certificaat worden verkregen. Op grond van het overlegde bedrijfsplan en de gerealiseerde resultaten in de afgelopen drie jaar, kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf op het moment dat de gehele in bezit zijnde 2 hectare worden benut voor de teelt van aardbeien. Door de eigen inzet van arbeid door het gehele gezin kan daarbij een hoger gezinsinkomen verkregen worden. Hierbij merkt de S/A/A/B wel op dat het neveninkomen bij LTO natuurlijk niet kan worden meegenomen in de berekening van de winst van de onderneming. Zonder het meenemen van dit inkomen in de berekening wordt echter ook een voldoende bedrijfsresultaat gerealiseerd.

Alles overwegende stelt de S/A/A/B, nu gerealiseerde resultaten over drie jaren zijn overlegd en de plannen meer concreet zijn uitgewerkt, dat na realisatie van het voornemen als neergelegd in het bedrijfsplan, sprake zal van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook is de realisatie door het in eigendom zijn van de benodigde gronden zekerder. Daarmee bestaan er geen overwegende bezwaren meer tegen het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel. De S/A/A/B adviseert u dan ook medewerking te verlenen aan het bouwplan van de heer J. Bus tot het oprichten van een loods ten behoeve van een aardbeienteeltbedrijf aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend positief advies andere dan landbouwkundige overwegingen onverlet laat.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen



Dhr. J.W. de Vos
Secretaris/penningmeester



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neerijnen, zaaknummer 0032552NBP13.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 707,85 (inclusief BTW).

Het bedrag van € 707,85 zal u na afloop van deze maand in rekening worden gebracht. U dient op basis van deze brief NIET tot betaling over te gaan.

Mochten er gedurende de maand meerdere landbouwkundige adviezen aan uw gemeente zijn uitgebracht, dan worden deze gespecificeerd in de factuur vermeld.