

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Steenbergen  
T.a.v. dhr. H. Mailoa  
Postbus 6  
4650 AA STEENBERGEN

*Uw kenmerk*  
e-mail, H. Mailoa

*Ons nummer*  
BA 9295

*Datum*  
5 oktober 2017

*Behandeld door*  
H. Gerlings/TS

*Onderwerp*

*Bijlage*

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 6 juli 2017, inzake het verzoek van de heer van Merriënboer en mevrouw van Merriënboer-Bovée, Grote Spellestraat 3 te Kruisland, delen wij u het volgende mede.

Op 25 juli 2017 en op 25 september 2017 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Grote Spellestraat 3 te Kruisland bezocht. Op basis van het tijdens deze bezoeken met de heer A. van Merriënboer en mevrouw A. van Merriënboer-Bovée gevoerde overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

#### Bedrijfsbeschrijving

De heer A. van Merriënboer (41 jaar) en mevrouw A. van Merriënboer-Bovée (32 jaar) exploiteren in een vennootschap onder firma aan de Grote Spellestraat 3 te Kruisland een agrarisch bedrijf. Deze bedrijfsvoering betreft de combinatie van melkveehouderij en akkerbouw.

De bedrijfsbebouwing aan de Grote Spellestraat 3 bestaat uit een bedrijfswoning met aangebouwd een werktuigenberging/opslagruimte annex jongveestal, een bewaarplaats, een melkveestal en drie voeropslagen.

De werktuigenberging/opslagruimte annex jongveestal (tezamen 20 x 25 meter) betreft van oudsher aanwezige bebouwing. Voor dit gebouw is vergunning verleend voor het vervangen van het huidige gekoppelde zadeldak door één zadeldak, en voor het verlengen van dit gebouw met 16 meter tot 20 x 41 meter als werktuigenberging.

Van de bewaarplaats (14 x 41 meter) is het eerste gedeelte in 1995 gebouwd. Het tweede gedeelte is, en in combinatie met de vernieuwing van het dak, in 2014 gebouwd. Het gebouw heeft een capaciteit voor circa 500 ton aardappelen en 250 ton uien.

bezoekadres:  
Hintham 156  
5246 AK Rosmalen

postadres:  
Postbus 1153  
5200 BE 's-Hertogenbosch

[www.AABbrabant.nl](http://www.AABbrabant.nl)  
[info@AABbrabant.nl](mailto: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 oorspronkelijke ligboxenstal (16 x 30 meter) dateert uit de jaren zeventig en is destijds gebouwd voor een veertigtal melkkoeien. In 2006 is hiernaast een potstal (12 x 30 meter) gebouwd voor de melkkoeien. Sindsdien worden de ligboxen in de koestal maar beperkt meer gebruikt.

Op het bedrijf worden een 25-tal melkkoeien en een twintigtal stuks jongvee gehouden. De gemiddelde melkproductie per koe bedraagt circa 9000 kg. Voor het melkvee is in totaal 18.34 ha grasland in gebruik, hetgeen onder andere de huiskavel ter grootte van bijna 9 ha betreft.

Het melkveegedeelte van het bedrijf is sinds het voorjaar van 2016 in omschakeling naar een SKAL gecertificeerde bedrijfsvoering. Om die reden zijn de graslandpercelen doorgezaaid met rode en witte klaver, en maakt de teelt van snijmaïs (vooralsnog) geen onderdeel uit van de teelt van voedergewassen.

Bij het bedrijf als geheel is dit jaar 51 ha cultuurgrond in gebruik. Dit betreft 21½ ha eigendom (20-25% afslibbaar) en voor het overige huurgrond annex pachtgrond op basis van kortlopende afspraken. De eigendomsgrond is, met uitzondering van een veldkavel van 3.30 ha, in omschakeling naar een biologische bedrijfsvoering. Op de 33 ha akkerbouwgrond bestaan de teelten, blijkens de Gecombineerde Opgave, dit jaar uit 8 ha consumptie aardappelen, 4 ha pootgoedteelt, nagenoeg 2 ha suikerbieten, 4 ha graszaad, 6 ha wintertarwe, 4½ ha tweedejaars plantuien en 4 ha zaaiuien. Toegelicht werd dat daarnaast nog 2½ ha aardappelen worden geteeld die niet op de gecombineerde opgave worden vermeld. De aardappelteelt bestaat uit 8 ha middenlate consumptieteelt en 2½ ha vroege aardappelen. De middenlate consumptie aardappelen en de plantuien betreffen bewaarproducten.

A. van Merriënboer lichtte toe dat hij jaarlijks circa 15 ha kan gebruiken die rouleert in het bouwplan van een vaste partner, en dat het eveneens circa 15 ha meer wisselende huurgrond van derden betreft.

De mechanisatie is deels in gezamenlijk eigendom met een broer van A. van Merriënboer die ook een akkerbouwbedrijf exploiteert. Een aantal machines wordt gestald in een gehuurde romneyloods.

Door de combinatie van veehouderij en akkerbouw, en het uitvoeren van het merendeel van de werkzaamheden in eigen beheer, beschikt het bedrijf over een meer uitvoerige mechanisatie. Zo beschikt het bedrijf over een viertal tractoren, hooibouwwerktuigen, werktuigen voor grondbewerking, zaai- en pootmachines, apparatuur voor het uitrijden van mest en voor het beregenen, en over een inschuurlijn.

#### Verzoek

Het verzoek omvat de vergroting van het bouwvlak aan de noordzijde, de westzijde en de zuidzijde van het bedrijf. Het huidige bouwvlak is 0.65 ha groot. Uitgegaan wordt van vergroting naar circa 1.40 ha. De bouwplannen betreffen het realiseren van de inmiddels verleende vergunning, het verlengen van de zowel de bewaarplaats als de naastgelegen werktuigenberging/opslagruimte met 27 meter (totale uitbreiding is 34 x 27 meter), het vergroten van de melkveestal met 17 x 26 meter, het naar achteren verplaatsen en verlengen van de voeropslagen, het bouwen van een loods van 28 x 55 meter, en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

Toegelicht werd dat de komende jaren het vizier gericht zal zijn op de geleidelijke uitbreiding van het bedrijf. In het door Kraak Management ingediende verzoek wordt gesproken over het groeien naar 40 ha consumptieaardappelen, 20 ha aardappelpootgoed, 10 ha plantuien en 7½ ha zaaiuien. Betrokkenen lichten toe te overwegen om ook een gedeelte van de akkerbouw om te schakelen naar een SKAL-gecertificeerde productie. In het verlengde daarvan verwachten ze dat ze ook in kleinverpakking gaan uitleveren.

In een per 23 augustus toegezonden stappenplan voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling wordt een toelichting gegeven en wordt een fasering inzichtelijk gemaakt. Primair staat de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige woning. Voor 2021-2022 wordt uitgegaan van het bouwen van de verleende vergunning voor het renoveren en verlengen van de werktuigenberging/opslagruimte.

In 2023 hopen betrokkenen de bestaande ligboxenstal en de melkstal te renoveren en om deze stallen zo mogelijk te verlengen, hetgeen mede afhankelijk zal zijn van de ontwikkelingen ten aanzien van de fosfaatrechten voor de melkveehouderij. Voor 2024 wordt uitgegaan van het verlengen van de werktuigenberging/opslagloods met 34 x 27 meter. Het bouwplan voor de nieuwbouwloods van 28 x 55 meter maakt geen onderdeel uit van het stappenplan en zal, afhankelijk van het verloop van de bedrijfsontwikkeling, nadien worden uitgewerkt.

A. van Merriënboer-Bovée lichtte toe dat er plannen zijn om een kleinschalige tuinderij met een variëteit aan groentes op te starten. Het idee is om dit te combineren met een winkel, een gelegenheid om te verpozen en een kookstudio. A. van Merriënboer-Bovée lichtte toe dat een dergelijk plan reeds in 2010 tegen het licht is gehouden, maar dat ze eerst meer ervaring wilde opdoen in het bedrijfsleven in haar beroep als interieur- en conceptbedenker. In 2010 heeft ze onder de naam “Atelier Vers” het idee uitgeschreven voor de start met een tuinderij (indicatief 1 ha) waarin een breed assortiment aan groenten wordt geteeld die deels via landwinkel en groentepakketten zullen worden afgezet. In samenhang hiermee wordt gedacht aan het uitwerken van kookcursussen of eten bij de boer.

A. van Merriënboer-Bovée lichtte toe dat ze destijds op het ouderlijk bedrijf heeft meegeholpen in de wijnmakerij, en dat ze deze verbreding van het agrarisch bedrijf in de praktijk wil brengen. Het concept betreft een “uitnodigende boerderij” eventueel in combinatie met een bed- en breakfast.

In relatie tot de lay-out van het bedrijf en het verzoek voor vergroting van het bouwvlak lichtte zij toe dat te zijner tijd een zekere ruimtelijke scheiding tussen de bezoekers en de bedrijfsmatige logistiek wenselijk is.

Benadrukt werd dat een bouwvlak van voldoende omvang ook de flexibiliteit biedt om in de toekomst ontwikkelplannen uit te werken zonder dat te zijner tijd eventueel wijzigingen aan het bouwvlak hoeven plaats te vinden.

#### Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Grote Spellestraat 3 te Kruisland wordt een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd dat de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende verzoek betreft de vergroting van het bouwvlak van 0.65 ha tot circa 1.40 ha.

#### *Ontwikkeling melkveehouderij*

De Adviescommissie constateert dat de omvang van de melkveestapel dit jaar wordt begrensd door de GVE-reductieregeling. Naar verwachting vindt de invoering van het stelsel van fosfaatrechten per 1 januari 2018 plaats. In dit stadium is nog niet uitgekristalliseerd wat de exacte consequenties hiervan op bedrijfsniveau zullen zijn, hetgeen mede afhankelijk zal zijn van aspecten zoals de mogelijkheid van gebruik van de kringloopwijzer, het kortingspercentage en de mogelijkheden van de verhandelbaarheid van de rechten. In die zin kan een zekere parallel worden getrokken met de situatie ten tijde van de melkquotering. De invoering van een rechtenstelsel zal leiden tot aanmerkelijk minder bedrijfsontwikkeling en een veel geleidelijker ontwikkeling van bedrijven.

De Adviescommissie verwacht dat ook voor het bedrijf aan de Grote Spellestraat 3 op grond van bovenstaande een uitbreiding van het aantal melkkoeien een kostbaar en langjarig traject zal zijn.

#### *Ontwikkeling akkerbouw*

Voor het akkerbouwgedeelte van het bedrijf wordt uitgegaan van een zeer forse uitbreiding van het teeltareaal. Op grond daarvan wordt een forse uitbreiding van de bedrijfsbebouwing beargumenteerd, waarbij overigens het toekomstig ruimtegebruik van deze bebouwing niet is uitgewerkt.

De Adviescommissie merkt op dat het akkerbouwgedeelte van het bedrijf hoofdzakelijk is gebaseerd op het gebruik van huurgrond. De focus in de toekomstige teelten is, mede gelet op de geldende huurprijzen, gericht op enkele hoger salderende teelten. Bij het voorgenomen areaal van 60 ha aardappelen is vanwege de vruchtwisseling jaarlijks veel nieuwe huurgrond nodig. Deze groei in areaal houdt in dat bestaande grondgebruikers/huurders worden verdrongen middels een minstens zo aantrekkelijk aanbod, terwijl tegelijkertijd een bedrijfseconomische verantwoorde teelt behouden dient te worden.

#### *Uitbreiding bedrijfsbebouwing*

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is gericht op de veehouderij, op de ontwikkeling van de akkerbouw en op de verbreding van het bedrijf met groentekwekerij en aanverwante activiteiten. De Adviescommissie constateert dat deze toekomstige bouwplannen, in relatie tot de huidige omvang van het bedrijf, een forse bedrijfsontwikkeling behelzen en dat qua uitvoering veeleer sprake is van een stip op de horizon.



Voor de periode 2019 tot en met 2024 zijn een aantal bouwplannen in het stappenplan opgenomen waarvan zal moeten blijken of deze plannen in dit tempo ten uitvoer kunnen worden gebracht. De Commissie merkt op dat het een indicatief stappenplan betreft dat niet is gebaseerd op een bedrijfs-economische onderbouwing. De nieuwbouwoods van 28 x 55 meter maakt geen onderdeel uit van het stappenplan.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van de ingediende bouwplannen overweegt de Adviescommissie het volgende.

Aan de noordzijde van het bestaande bouwvlak is een vergroting verzocht voor de herpositionering van de bedrijfswoning en voor het binnen het bouwvlak situeren van de aanwezige erfverharding.

De huidige bedrijfswoning ligt ingesloten tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en verharding enerzijds en de openbare weg anderzijds. Daarnaast creëert het betrekken van de locatie van deze woning bij het erf meer ruimte voor andere bedrijfsmatige invulling en ontstaat een betere toegankelijkheid van de achtergelegen bedrijfsbebouwing. De Adviescommissie kan de overwegingen om de bedrijfswoning te herbouwen op een andere locatie binnen het bouwvlak volgen.

De Adviescommissie is van mening dat de vergroting van het bouwvlak voor erfverharding en voor nieuwbouw van de bedrijfswoning noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De voorgestelde uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak betreffen het uitvoering geven aan de verleende vergunning, het verlengen van de bebouwing met 27 x 34 meter, het verlengen van de melkveestal en het naar achteren verschuiven van de voeropslagen.

De Adviescommissie acht deze uitbreidingen, met in achtneming van de bedrijfseconomisch benodigde fasering, realistisch vanuit het perspectief van bedrijfsontwikkeling. In die zin kan de noodzaak van de vergroting van het bouwvlak aan de zuidzijde met circa 10 meter worden onderschreven.

Aan de westzijde het bouwvlak is de toekomstige loods van 28 x 55 meter geprojecteerd die merendeels buiten het vigerend bouwvlak is gelegen. Verder is er aan de westzijde een brede strook (tot achter de te bouwen nieuwbouw woning) onbebouwd bouwvlak, en kan te zijner tijd nog een invulling worden gegeven aan het gebruik van deze strook.

De Agrarische Adviescommissie is van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde onvoldoende is onderbouwd en dat de noodzaak voor vergroting van het bouwvlak aan deze zijde ontbreekt. De huidige grens van het bouwvlak aan de westzijde kan naar het noorden worden doorgetrokken tot aan de achterzijde van de te bouwen bedrijfswoning.

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