



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Plaats : Nijmegen
Datum : 13 juli 2021
Uw kenmerk : Mail mevr. N. Straatman d.d. 20-05-2021
Ons kenmerk : 0009788NBP21
Bestand : w:\saab\adviezen 2021\buren\rijksstraatweg ong., buurmalsen\advies van
leeuwen.buurmalsen.nbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake nieuw agrarisch bouwperceel /
Rijksstraatweg ong. te Buren / de mts. Van Leeuwen.*

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht de
S/A/A/B u het volgende.

De maatschap Van Leeuwen, gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Nieuwe Steeg 2 te
Buurmalsen, is voornemens een fruitteeltbedrijf te vestigen op een perceel aan de
Rijksstraatweg ong. te Buurmalsen. Hiervoor wordt verzocht om de toekenning van
een nieuw agrarisch bouwperceel inclusief een inpandige bedrijfswoning.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Rijksstraatweg ong. te Buurmalsen, vigeert het
bestemmingsplan artikel 10 "Buitengebied Buren" vastgesteld in 2009. Het perceel
heeft daarin de bestemming "Agrarisch Komgebied" zonder de aanduiding van een
agrarisch bouwperceel. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan ter
plaatse van deze bestemming. Uit overleg van initiatiefnemer met uw gemeente is
naar voren gekomen dat op het moment dat aangetoond kan worden dat er
geomorfologische gezien geen sprake is van een 'komgebied' maar van een
'oeverwalgebied', er wel ontwikkelingen mogelijk zijn.

Hiervoor moet verder vast komen te staan dat er sprake is of kan zijn van een
volwaardig agrarisch bedrijf en dat een bedrijfswoning daarbij noodzakelijk is. U heeft
de S/A/A/B gevraagd u hierin te adviseren.

Bedrijfsbeschrijving

De maatschap Van Leeuwen voert aan de Nieuwe Steeg 2 te Buurmalsen een
melkveehouderij. Op een deel van de gronden wordt al 30 jaar fruit geteeld. Deze



gronden zijn afgesplitst van de melkveehouderij, welke maatschap verder gaat onder verantwoording van mevrouw M. van Leeuwen (60 jaar) en haar zoon T.W. van Leeuwen (33 jaar). De fruitteelt is nu geheel onder verantwoording van de heer C.W. van Leeuwen (37 jaar). Hij is 1-1-2020 met zijn eigen bedrijf gestart in de vorm van een v.o.f. onder de naam Lionsfruit. Daarnaast is hij nog werkzaam als rijinstructeur wat goed te combineren is. Hij is getrouwd en heeft twee kinderen. Zij zijn allen woonachtig aan de Nieuwe Steeg 2, op welk adres zijn bedrijf ook gevestigd staat. Met zijn broer heeft hij nog een zus (30 jaar) die niet betrokken is in de bedrijfsvoering.

Het fruitteeltbedrijf beschikt volgens eigen opgaaf over circa 9 hectare gronden, waarvan 7 hectare eigendom en 2 hectare pacht. Hiervan is 7 hectare peren vol in productie en 2 hectare is recent aangeplant met peren. Dit betreft het perceel aan de Rijksstraatweg. Blijkens de gecombineerde opgave 2021 is er de beschikking over 10,20 hectare, waarvan 6,49 eigendom en 3,71 hectare geliberaliseerde pacht. De gronden betreffen 8,45 hectare peren waarvan 6,30 hectare vol in productie. De overige 1,75 hectare betreft nog grasland, deels voorzien als bouwperceel. De nieuwe aanplant met peren is een aanzienlijke investering geweest.

Er wordt niet beschikt over eigen bedrijfsgebouwen. De machines en werktuigen staan dan ook vooral buiten en een klein deel staat gestald op het bedrijf van zijn moeder en broer. De teelt van de peren verzorgt hij grotendeels zelf. Voor de pluk wordt personeel ingehuurd.

Voornemen

Verzoeker wenst op het in eigendom verkregen perceel aan de Rijksstraatweg ong. een schuur te realiseren van 55 x 20 meter ten behoeve van het fruitteeltbedrijf. De schuur is bedoeld voor het stallen van de eigen landbouwwerktuigen en de opslag van materialen ten behoeve van de perenteelt als ook de zelf geteelde peren. Om peren jaarrond te kunnen verkopen is het noodzakelijk om te zorgen voor een geconditioneerde opslag in zo genaamde ULO-cellen. Om 6 kuubskisten te kunnen stapelen krijgt de schuur een goothoogte van 7 meter. De wens is verder om een inpandige bedrijfswoning te realiseren aan de voorzijde van de schuur. Het gewenst bouwvlak van 1 hectare geeft de initiatiefnemer nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden om het grondgebonden fruitteeltbedrijf in de toekomst uit te breiden, aldus het verzoek. De komende jaren wordt een gestage verdere uitbreiding van het fruitareaal voorzien, waarmee sprake blijft van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, aldus verzoeker.

Voor het voornemen is een principeverzoek aan uw gemeente gezonden. Verder is aan de S/A/A/B overgelegd de gecombineerde opgave 2021, de inschrijving bij de KvK en delen van de concept jaarrekening over het jaar 2020. Dit zijn de eerste eigen jaarcijfers, omdat pas recent is gestart met het eigen fruitteeltbedrijf.

Landbouwkundig beleid

Het ruimtelijke ordeningsbeleid 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 geen agrarisch bouwperceel is opgenomen. Om de vestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken is er, door middel van een planologische procedure, ofwel een wijziging, ofwel een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de meeste bestemmingsplannen is opgenomen dat voorafgaand aan een dergelijke planologische procedure landbouwkundig advies dient te worden ingewonnen.



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 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 gesprek met de heer C.W. van Leeuwen komt de S/A/A/B tot de volgende overweging in reactie op uw verzoek om advies.

In de huidige situatie kan gesproken worden van een recent opgericht agrarisch fruitteeltbedrijf. Er wordt beschikt over een inschrijving bij de KvK en een bedrijfsvoering met boekhouding. Het merendeel van de percelen is al vol in productie. De opbrengsten over het afgelopen jaar zijn al het dubbele van eerdere jaren. Hiermee is ook sprake van een positief resultaat. Met het in productie komen van de recent aangeplante 2 hectare peren, kan dan ook gesproken worden van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. De investering in de gewenste schuur met bedrijfswoning zal wel invloed zijn op bedrijfsresultaat. Door de bedrijfswoning inpandig te realiseren kunnen de kosten mogelijk worden beperkt.

Gelet op de recente uitbreiding en investering in het teeltareaal en de leeftijd en ervaring van de heer Van Leeuwen, is de bedrijfseconomische levensvatbaarheid en continuïteit van het bedrijf in voldoende mate verzekerd. Het beoogde teeltareaal van ruim 10 hectare peren en daarmee te realiseren omzet is voldoende voor een arbeidsbehoefte en arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht. De nevenwerkzaamheden als rijinstructeur zijn een welkome aanvullende inkomstenbron die het mede mogelijk maken de noodzakelijke investeringen te doen. Deze werkzaamheden zijn ondergeschikt aan die voor het eigen fruitteeltbedrijf.

De aanwezigheid van een bedrijfswoning is uit oogpunt van toezicht gerechtvaardigd op het moment dat de beoogde schuur voor het fruitteeltbedrijf is gerealiseerd en als zodanig in gebruik is. Zeker gedurende het oogstseizoen is er veel bedrijvigheid op het perceel waar toezicht bij nodig is. De S/A/A/B merkt aanvullend aangaande het gevraagde bouwperceel op dat deze groter is dan strikt benodigd voor de gewenste schuur met bedrijfswoning en erfverharding.



Alles overwegende stelt de S/A/A/B in reactie op uw adviesvraag dat met het vol in productie komen van het laatst aangeplante perceel peren gesproken kan worden van een volwaardig agrarisch bedrijf, hetgeen de toewijzing van een nieuw agrarisch bouwperceel rechtvaardigt. De oprichting van een bedrijfswoning kan uit landbouwkundig oogpunt eveneens als gerechtvaardigd worden gezien uit oogpunt van toezicht.

Hierbij 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 S/A/A/B



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren, zaaknummer 0009788NBP21.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen per standaard advies € 840,00 (exclusief BTW).

Het bedrag van € 1.016,40 (inclusief BTW) 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.