



Gedongdu Mawindaf	
Contm:	Dep:
<i>108 198</i>	
<i>22 NOV. 2012</i>	
Kopie:	widating

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel nabij Hooiweg 70 te Hedel ten name van de gebroeders [REDACTED].*

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

De gebroeders [REDACTED], bedrijfsvoerend op een perceel nabij de Hooiweg 70 te Hedel, zijn voornemens op deze locatie een agrarisch bedrijfsgebouw, alsmede een bedrijfswoning te realiseren ten behoeve van de agrarische activiteiten. Hiervoor wordt verzocht om het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel.

Voor het perceel nabij de Hooiweg 70 te Hedel vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied binnendijks deel" en is daarin bestemd als "Agrarisch gebied". Op het perceel ontbreekt een (agrarisch) bouwperceel. De aanwezige bebouwing op het perceel wordt thans gedoogd.

Op grond van artikel 3.5.1 van de planvoorschriften kunt u onder voorwaarden de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toestaan. Dit betreft ondermeer de eis dat het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien naar een volwaardig bedrijf, wat dient te blijken uit een overlegd bedrijfsplan.

Verder dient een positief advies te zijn afgegeven door een onafhankelijke agrarische deskundige. U heeft de S/A/A/B verzocht om het uitbrengen van dit advies.

Gesund



Bedrijfsbeschrijving

Verzoekers, de gebroeders [REDACTED] ([REDACTED] jaar) en [REDACTED] ([REDACTED] jaar), exploiteren sinds 2009 een kersenboomgaard op het perceel L 191 aan de Hooiweg nabij nr. 70 te Hedel. De Akte van levering van het perceel is op 18 januari 2010 gepasseerd bij de notaris. Op 1 januari 2012 is de bedrijfsvoering ondergebracht in een Vennootschap onder firma (V.o.f.). Naast de werkzaamheden voor de kersenteelt verrichten de gebroeders [REDACTED] ook andere werkzaamheden. De heer [REDACTED] is fulltime werkzaam bij een melkveehouder en [REDACTED] werkt als zzp'er bij een kasteeltbedrijf en als hovenier voor zichzelf. Tijdens het plukseizoen zijn zij volledig werkzaam in de kersenboomgaard. Op dat moment hebben zij ook 6 á 7 plukkers en 2 á 3 sorteerders in dienst. De gebroeders [REDACTED] zijn woonachtig aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Voorheen woonden zij aan de [REDACTED] te [REDACTED], alwaar hun ouders een kippenbedrijf exploiteerden.

Op de locatie aan de Hooiweg te Hedel staat voor op het perceel een oude voetbalkeet die dienst doet als kantine en sorteerruimte. Ernaast staat een losse koelcel, een los hok voor de fertigatie-installatie en een mobiele verkoopkraam. De trekker, maaier en spuitmachine staan elders bij derden gestald.

Het eigendomsperceel L 191 aan de Hooiweg heeft een totale oppervlakte van circa 1,8 hectare. Hiervan is effectief 1,0 hectare benut voor de teelt van kersen met 10 jaar oude bomen. Naast de reservering aan de voorzijde voor het bouwperceel, is er veel ruimte rondom onbeteeld. Dit in verband met spuitzones. De boomgaard is voorzien van een overkapping. Naast dit perceel pachten de gebroeders Van Eck sinds 1 januari van dit jaar het perceel L 192 van 2,5 hectare. Hierop zijn dit jaar kersenbomen aangeplant van verschillende rassen en is een drainagesysteem aangelegd. Deze kersen gaan komend jaar in productie. De realisatie van een overkapping van dit perceel hebben zij in overweging.

Voornemen

Verzoekers zijn voornemens om ten behoeve van de agrarische activiteiten een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren op onderhavig perceel. Dit mede omdat de thans aanwezige keet weg moet. Deze is ook in een zodanige staat dat deze niet langer geschikt is voor het gewenste gebruik. Ook heeft de bestaande koelcel een te beperkte capaciteit. In het gewenste bedrijfsgebouw van 20 x 30 meter zal een koeling worden gerealiseerd met een drie keer zo grote capaciteit. Het bedrijfsgebouw is verder benodigd voor een sorteerruimte, de opslag van verpakkingsmateriaal en de stalling van de machines, werktuigen en plukmateriaal. Ook zal er een kantine en sanitaire voorzieningen in gerealiseerd worden. Met een bedrijfsgebouw dat aan alle eisen voldoet, kunnen verzoekers ook het Global-Gap certificaat verkrijgen waarmee geleverd kan worden aan de belangrijkste Europese supermarkten. Voor een goede kwaliteit van de kersen is het van belang dat de kersen na de pluk direct gesorteerd en gekoeld worden. Transport moet gelet op de gevoeligheid van de kersen beperkt worden, aldus verzoekers. Om deze reden is een bedrijfsruimte benodigd op het perceel.

Het hemelwater dat valt op de loods willen zij opvangen in een silo en benutten voor het bevoelen van de kersenbomen in droge periodes. Wat betreft de overkapping van de nieuwe kersenboomgaard, zullen zij kiezen voor een nieuw systeem dat efficiënter en minder arbeidsintensief is. Voordat deze overkapping gerealiseerd kan worden, dient er zekerheid te bestaan met betrekking tot het verkrijgen van een bouwperceel. De investering is anders niet verantwoord en ook zal een bank dit anders niet financieren. Voor het perceel dat thans gepacht wordt, zal nog een huurkoop-overeenkomst gesloten worden opdat het perceel in de toekomst eigendom wordt, dit mede gelet op de gedane en nog te realiseren investeringen.



Voor het voornemen is door ZLTO advies een principeverzoek ingediend bij uw gemeente, alsmede een bedrijfsplan ter onderbouwing van de volwaardigheid van het kersenteeltbedrijf. Verder is door verzoekers aangeleverd de pachtovereenkomst en de Akte van levering van de percelen.

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 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 aanwezige 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.

Alvorens tot de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf wordt besloten, dient te worden nagegaan of hergebruik van bestaande en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) geen reëel alternatief is. Hierdoor kan verstening van het landelijk gebied worden voorkomen. Daarnaast kan op deze wijze worden bereikt dat een bestaande agrarische bedrijfslocatie, met name als zij gelegen is in een gebied dat voor versterking en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid is aangewezen, niet verloren gaat voor de agrarische sector.

Advies

Na een bezoek ter plaatse en bestudering van de toegestuurde stukken, komt de S/A/A/B tot de volgende overweging.

In de onderhavige situatie is er op dit moment geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van de teelt van kersen. In het bedrijfsplan wordt uitgegaan van de toekomstige omvang van 3,5 hectare kersen. Het deel van 2,5 hectare is echter nog niet in productie, laat staan in volle productie. Momenteel is enkel op het gekochte perceel van 1,8 hectare een kersenboomgaard van 1,0 hectare



vol in produktie. Dit perceel heeft een zodanige produktie dat al wel gesproken kan worden van een reëel agrarisch bedrijf. Dit mede gelet op het feit dat reeds een boekhouding wordt gevoerd en het bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van koophandel. De aangeplante 2,5 hectare kersen zal over drie jaar nagenoeg vol in produktie zijn. Gelet op het feit dat dit perceel reeds is aangeplant en voorzien van een drainagesysteem, twijfelt de S/A/A/B er niet aan dit ook gerealiseerd zal worden.

Mede gelet op de behaalde resultaten op het perceel van 1,0 hectare, zal er op termijn, na het in (volle) produktie komen van het recent aangeplante perceel van 2,5 hectare, sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf in de teelt van kersen. In het bedrijfsplan wordt de toekomstsituatie geschetst waarmee sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De in de begroting gehanteerde prijs per kilo is, mede gelet op het feit dat de gebroeders [REDACTED] ook rechtstreeks verkopen aan particulieren, reëel te noemen. Een volwaardige omzet zal naar mening van de S/A/A/B echter niet eerder worden behaald dan in 2014.

De S/A/A/B is alles overwegende van mening dat op het moment dat ook de recent aangeplante 2,5 hectare kersen vol in produktie is, er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gebroeders [REDACTED] hebben bewezen dat zij beschikken over voldoende kennis en ondernemerschap in de kersenteelt om dit te bereiken. Gelet op de leeftijd van verzoekers is verder de continuïteit naar de toekomst verzekerd. Het bedrijfsplan schetst tot slot een reëel beeld van de huidige en toekomstige situatie. Gelet op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering is de realisatie van een bedrijfsgebouw op het perceel naar mening van de S/A/A/B dan ook gerechtvaardigd. Binnen een redelijke termijn zal daadwerkelijk sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Hierbij is hergebruik van bestaande en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) geen reëel alternatief, daar blijkens enkel nadere stukken geen passend object voorhanden is.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

[REDACTED]
Secretaris S/A/A/B

Gescand 11/22/12 10:35:30



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdiel, zaaknummer 0028503NBP12.

Aan het uitbrengen van landbouwkundige adviezen zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen [REDACTED] (inclusief BTW).

Het bedrag van [REDACTED] 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.