

28 FEB. 2017



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

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

Plaats : Nijmegen
Datum : 21 februari 2017
Uw kenmerk : 16-22251-18811
Ons kenmerk : 0032679VBP16/aw
Bestand : m:\saab\adviezen 2016\neerijnen\ophemertsestraat 3a, ophemert\advies
visser's fruit v.o.f.ophemert.vbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp **Landbouwkundig advies inzake vergroting agrarisch bouwperceel
aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert t.n.v. Vissers Fruit
V.O.F.**

Geacht college,

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

Vissers Fruit V.O.F., bedrijfsvoerend aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert, is voornemens de bedrijfsbebouwing op deze locatie uit te breiden. Hiervoor is een vergroting van het agrarisch bouwperceel benodigd. Hiervoor wensen zij het bestaande bouwperceel aan de Ophemertsestraat 9 te 'verplaatsen' naar onderhavige locatie.

Planologische regeling

Voor de percelen aan de Ophemertsestraat 3A en 9 te Ophemert vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Neerijnen, zoals vastgesteld op 18 februari 2016. Beide percelen hebben de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding van een bouwvlak. Deze is op de locatie 3A circa 1,8 hectare en op nummer 9 circa 1,0 hectare. De locatie 3A heeft verder de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers' ter plaatse van deze huisvesting. Op het perceel aan de Ophemertsestraat 3A is verder geen bedrijfswoning toegestaan en op de locatie 9 zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

U verzoekt de S/A/A/B te adviseren inzake de voorgenomen wijziging en dan specifiek de mate van volwaardigheid en de toets die daaraan ten grondslag heeft gelegen.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, Vissers Fruit V.O.F., exploiteert aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert een fruitbedrijf met het telen, sorteren, verpakken en verhandelen van fruit. Het is een familiebedrijf dat al sinds 1920 als agrarisch bedrijf is gevestigd op de



locatie Ophemertsestraat 9. In 1990 heeft het bedrijf zich gespecialiseerd in fruit. Voor de investeringen in bedrijfsgebouwen is toen gekozen voor de huidige locatie 3A en niet 9, vanwege de ligging. Op de locatie 9 is dan ook enkel oude in slechte staat verkerende bebouwing aanwezig. Naast voornoemde locaties is in 2013 het fruitbedrijf met gronden aan de Uilenburgsestraat 31 aangekocht. Op deze locatie is het BARO-besluit van toepassing, betreffende de mogelijke aanleg van een hoogwatergeul.

De dagelijkse bedrijfsvoering is in handen van de broers Leo.(54 jaar), Henk (46 jaar) en Herman (45 jaar) Vissers. De twee zonen van Leo, Hendrik (21 jaar) en Wessel (19 jaar) zijn ook werkzaam binnen het bedrijf. Broer Herman heeft twee kinderen van 10 en 13 jaar die nog te jong zijn. Naast voornoemde bedrijfsvoerders zijn er nog twee vaste medewerkers in dienst als bedrijfsleider. Voor het sorteren en verwerken van het fruit wordt jaarrond beschikt over 25 werknemers. Tijdens de pluk loopt dit aantal op tot maximaal 70 grotendeels tijdelijke werknemers. Verder zijn er zestal jongens uit de buurt werkzaam als snoeier.

Het bedrijf beschikt conform de gecombineerde opgave 2016 op naam van V.O.F. Vissers Fruit over een totaal fruitareaal van 56,22 hectare en 3,22 overige gronden waaronder het bouwperceel. Van de gronden is 1,6 hectare pacht en verder eigendom. De gronden zijn op verschillende plaatsen in de directe omgeving van het bedrijf gelegen. Het grootste deel is gelegen direct aansluitend op de bedrijfslocatie. Op 13,23 hectare worden peren geteeld en op 42,99 hectare appels. Naast voornoemde eigen teelt met een jaarlijkse productie van circa 2,62 miljoen kilo wordt er jaarlijks middels fruitpacht nog eens 7,2 miljoen kilo fruit verkregen. Met deze circa 20 fruittelers worden fruitpachtovereenkomsten gesloten, waarin bijna het gehele beheer en planning van werkzaamheden wordt overgedragen aan Vissers Fruit. Het betreft meest jarenlange samenwerkingen, waarbij de sortering en certificering (BAC, Global Gap, Tesco) wordt overgelaten aan Vissers Fruit. Verder wordt circa 1 miljoen kilo indirect fruit van diverse fruittelers betrokken om aan afnemerseisen te voldoen.

Op de bedrijfslocatie 3A zijn in de afgelopen jaren op verschillende momenten bedrijfsloodsen gerealiseerd. Aan de voorzijde is het kantoor gelegen met daarachter een sorteerruimte. Rechts daarvan is de expeditieruimte met daarachter koelcellen. Aan de linkerzijde is recent een ruimte aangebouwd met daarin een tweede sorteerruimte. Aan de achterzijde vindt de opslag van verpakkingsmateriaal plaats. Het leeg fust staat aan de achterzijde buiten. De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden middels deuren, waarmee de ruimtes van elkaar gescheiden worden. Voorin de aanbouw links is een kantine met sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Aan die zijde van het perceel is ook huisvesting is gerealiseerd voor de werknemers.

Voornemen

Verzoekster, Vissers Fruit V.O.F., wil de twee agrarische bouwpercelen op 3A en 9 samenvoegen op de locatie 3A. Op deze plaats is zij voornemens de bedrijfsgebouwen uit te breiden. Dit ten zuiden van de bestaande gebouwen. De eerste fase van uitbreiding is bedoeld voor de realisatie van een tweede expeditie ruimte met laaddocks. In deze ruimte zal ook de opslag van verpakkingsmateriaal plaats vinden en zullen koelcellen voor de tijdelijke koeling van gereed product geplaatst worden. In een andere aanbouw zullen koelcellen voor lange koeling gerealiseerd worden mede met het oog op een uitbreiding van het teeltareaal. In fase 2 wordt overwogen de verplaatsing van de sorteerruimte direct achter het kantoor naar achter voornoemde expeditie ruimte. In fase 3 wordt het aantal koelcellen uitgebreid. Fase 4 betreft het onder dak brengen van de fustopslag. Dit gebouw kan zonodig ook benut worden voor de realisatie van extra koelruimtes dan wel als sorteerruimte.



De noodzaak van de uitbreiding is vooral gelegen in de behoefte aan meer operationele ruimte, een ruimere expeditie ruimte en meer laad-/losdocks. Dit voor het scheiden van productstromen nat en droog én het verbeteren van de gehele productstroom. Ook is er een steeds grotere verscheidenheid in verpakkingsmateriaal, waardoor veel verpakkingsmateriaal in voorraad moet worden gehouden. Ook verlangt dit steeds specifiekere verpakkingsmachines. Om hier aan te kunnen voldoen is meer ruimte noodzakelijk. Verder dient het fruit gekoeld te worden in zogenoemde ULO-koelcellen. Op de plaatsen waar nu gekoeld wordt, is hier veelal geen sprake van. Ook zijn fruittelers op die locaties niet voornemens hierin te investeren.

Met de nieuwe bedrijfsruimte kan een en ander efficiënter en ruimer ingericht worden. Verder is opgemerkt dat realisatie van de gewenste uitbreiding op de bestaande locatie 3A beter is dan het creëren van een tweede bedrijfslocatie op 9. Dit leidt tot minder synergievoordelen en aanzienlijk meer vervoersbewegingen.

Voor het voornemen zijn de plannen al ver uitgewerkt door Van Kessel – architectuur en projectmanagement BV. Aanvullend is door Tempel advies een verdere motivering opgesteld. Aan de S/A/A/B is in aanvulling op deze stukken ontvangen van uw gemeente door verzoekster toegezonden de gecombineerde opgave 2016 en een duidelijke tekening van de beoogde uitbreiding.

Landbouwkundig beleid

Voorliggend initiatief - de uitbreiding van een bestaande agrarische onderneming - komt neer op een vergroting van het bestaande agrarische bouwperceel. Een dergelijke vergroting komt veelal ter sprake wanneer de gewenste toekomstige bebouwing niet binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd kan worden, omdat het bouwperceel qua oppervlakte of vorm niet voldoet. Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt beoordeeld of vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en de bedrijfseconomische noodzaak om bedrijfsgebouwen buiten het bouwperceel op te richten. Ook de huidige omvang van het bedrijf en het bedrijfstype wordt in de beoordeling betrokken. Het standpunt is om vergroting van het bouwperceel slechts toe te staan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfsgebouwen dienen daarbij zoveel mogelijk geconcentreerd te worden.

Advies

Aangaande de wijziging en de mate van volwaardigheid van de bedrijfsvoering bericht de S/A/A/B u na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse het volgende.

Aan de Ophemertsestraat 3A is sprake van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Er wordt beschikt over een behoorlijk areaal eigen gronden. Daarnaast is er in hoofdzaak sprake van fruitpacht en het sorteren en verder verwerken van het fruit. In totaliteit gaat het om de verwerking van 11 miljoen kilo fruit. Gelet op de leeftijden van de drie hoofd bedrijfsvoerders, de participatie van twee zonen en de bestaande bedrijfsvoering, is de continuïteit van de onderneming verzekerd. Voor de continuïteit op de lange termijn is het verder noodzakelijk dat voldaan blijft worden aan de eisen voor certificering. Hiervoor dient er beschikt te worden over een ruime sorteer-, verpakkings- en expeditie ruimte, naast voldoende ULO-koelruimtes. Voor de realisatie van deze zaken is een ruimer bouwperceel noodzakelijk.

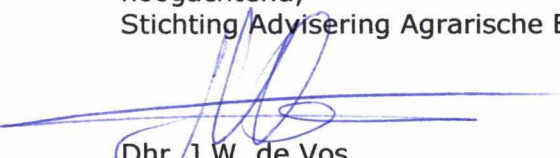


De S/A/A/B is alles overwegende van mening dat de vergroting van het agrarisch bouwvlak in zuidelijke richting, mede gelet op het feit dat het gaat om de verplaatsing van het bouwperceel van de locatie 9 naar 3A, noodzakelijk kan worden geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering. Realisatie van bedrijfsbebouwing op de locatie 9 is uit bedrijfseconomisch oogpunt niet gewenst. De S/A/A/B adviseert u derhalve medewerking te verlenen aan de gewenste vergroting van het bestaande bouwvlak op de locatie 3A.

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 S/A/A/B



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neerijnen, zaaknummer 0032679VAB16.

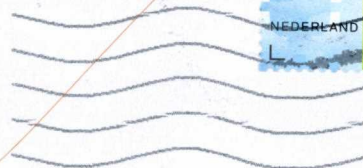
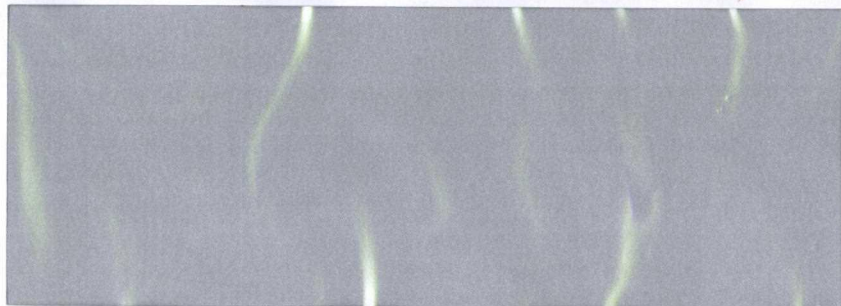
Aan het uitbrengen van landbouwkundige adviezen zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 750,20 (inclusief BTW).

Het bedrag van € 750,20 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.



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen



H

E100AD PDSTBUS 158



