

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Best

t.a.v. [REDACTED]
Senior adviseur ruimte en buitengebied

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, [REDACTED]

Ons nummer
BA 9709

Datum
9 december 2021

Behandeld door
[REDACTED]

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 10 november 2021, inzake het verzoek van de [REDACTED], Mosselaarweg 5/7 te Best, delen wij u het volgende mede.

Op 2 december 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Mosselaarweg 5 en 7 te Best bezocht. Op basis van aldaar met d[REDACTED] gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer [REDACTED] exploiteert aan de Mosselaarweg 7 te Best een agrarische bedrijfsvoering. Dit betreft de ouderlijke locatie van [REDACTED], alwaar bebouwing aanwezig is in de vorm van een langgevelboerderij, twee oudere bedrijfsgebouwen die gezamenlijk circa 1100 m² groot zijn, een watersilo, en units waarin medewerkers worden gehuisvest. Zijn vader, [REDACTED], woont aan de Mosselaarweg 7. De heer [REDACTED] woont aan de direct naastgelegen locatie Mosselaarweg 5 (afstand circa 100 meter). Dit betreft een agrarisch bouwvlak dat eertijds is toegekend voor de opstart met een agrarische bedrijfsvoering door [REDACTED] en waarop enkel een woonhuis is gebouwd. De heer [REDACTED] is destijds tot de bedrijfsvoering van het ouderlijk bedrijf toegetreden en heeft dit bedrijf overgenomen.

Aan de Mosselaarweg 5/7 is van oudsher circa 5 ha cultuurgrond beschikbaar voor het tuinbouwbedrijf. Daarnaast worden op diverse locaties kavels grond gehuurd.

Tot voor kort betrof het de bedrijfsvoering van een gespecialiseerd aardbeienbedrijf. Aan de Mosselaarweg 5/7 is reeds langjarig circa 4½ ha aan teeltstellingen aanwezig voor de teelt van aardbeien. Deze stellingen zijn merendeels overkapt en hierop wordt jaarlijks één productieteelt uitgevoerd.

Daarnaast beschikt het bedrijf op afstand over 4½ ha vermeerderingsveld voor aardbeienplanten. Met de op dit vermeerderingsveld geproduceerde stekken worden in augustus op circa 15 ha wachtbedplanten uitgeplant die vanaf eind november worden gerooïd. Deze wortelstokken worden gesorteerd en verwerkt, en worden elders in koelingen ondergebracht. Op die wijze wordt circa 2 miljoen stuks uitgangsmateriaal geproduceerd dat voor het grote merendeel wordt verkocht aan andere aardbeienkwekers.

In 2020 is in samenwerking met de heer [REDACTED] de vermeerdering van pioenrozen opgestart. Dit betreft een tweejarige teelt, waarbij de planten in het najaar worden aangeplant en de bollen twee jaar later in het najaar worden gerooïd. Bij deze samenwerking is ook de bollenleverancier en -afnemer ([REDACTED]) betrokken. T[REDACTED] lichtte toe dat de benodigde mechanisatie deels verwant is met de reeds beschikbare mechanisatie voor de vermeerdering van aardbeienplanten, en dat voor het overige de heer [REDACTED] over het nodige beschikt. Daarnaast past deze teelt goed bij de arbeidsfilm van de aardbeienteelt op zijn bedrijf. Het aanplanten en het rooien van de pioenen vindt plaats vanaf september tot begin november, derhalve na de oogst van de aardbeien en het uitplanten van het wachtbed enerzijds en voorafgaand het rooien van de wachtbedplanten anderzijds. Jaarlijks wordt 12 ha aan pioenrozen aangeplant zodat het areaal 24 ha bedraagt.

De heer [REDACTED] heeft aan de achterzijde van de Mosselaarweg 5/7 een perceel van 4.29 ha verkocht voor de ontwikkeling van woningbouw. De locaties aan de Mosselaarweg 5/7 met circa ½ ha blijven bij hem in eigendom.

Voorafgaand hieraan heeft [REDACTED] in 2015 aan de overzijde van de weg grond gekocht van uw gemeente. In samenhang met andere percelen beschikt hij aan de overzijde van de weg over 14½ ha.

Verzoek

Het verzoek omvat de hervestiging van het tuinbouwbedrijf aan de overzijde van de Mosselaarweg op de kavel van 14½ ha. Het verzoek omvat tevens de huisvesting van 20 seizoenarbeiders in de te bouwen nieuwbouwlods.

Het bouwplan omvat een bedrijfsloods van 30 x 70 meter, en omvat de bouw van een langgevelboerderij waarin onder andere een bedrijfswoning wordt ondergebracht.

De loods wordt uitgevoerd met twee geschakelde kappen, hetgeen resulteert in een goothoogte van 6 meter en twee nokken met een hoogte van 8.75 meter. Inpandig wordt in de loods een scheiding aangebracht tussen de diverse functies, zoals de verwerkingsruimte, fustopslag, de stalling van de mechanisatie van het bedrijf, en de opslag van (gevaarlijke) hulpstoffen. Aan de voorzijde is er een expeditieruimte met een laaddoc, en zijn er personele voorzieningen met een overdekte buitenruimte. Boven de personele voorzieningen is er huisvesting en een kantoorruimte gesitueerd, en tot slot maakt een boerderijwinkel onderdeel uit van het plan.

In een strategisch bedrijfsplan heeft DLV Advies de bedrijfsvoering in financieel opzicht doorgerekend. In de uitgangspunten wordt uitgegaan van de verplaatsing van het bedrijf en de voortzetting van de huidige actuele exploitatie, namelijk 4 ha productieteelt van aardbeien op stellingen, 16 ha aardbeienplanten en 24 ha pioenrozen. Uit de investeringsbegroting blijkt dat de investeringsbehoefte volledig kan worden gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop voor woningbouwdoeleinden en de bestemmingswijzigingswinst die hiermee wordt gerealiseerd.

Daarnaast heeft DLV deze bedrijfsvoering doorgerekend op basis van de kengetallen Standaard Opbrengst (SO) en Standaard Verdien Capaciteit (SVC) van Wageningen University and Research (WUR).

De arbeidsfilm van het bedrijf is zodanig dat in de eerste vier maanden van het jaar slechts enkele personen werkzaam zijn bij het bedrijf. In juni en juli loopt de arbeidsbehoefte op tot een tiental medewerkers in verband met de oogst van de aardbeien. In augustus kent de arbeidsbehoefte een forse piek met indicatief een 24-tal medewerkers. In deze periode worden de laatste productie aardbeien geoogst, worden de planten van het vermeerderingsveld geoogst en verwerkt, en worden de wachtbedden aangelegd en opgeplant. In het najaar zijn

circa een zevental medewerkers betrokken bij het planten en rooien van de pioenrozen. Eind november start het rooien van de wachtbedplanten, en het sorteren en verwerken ervan. Voor deze periode wordt uitgegaan van een 18-tal medewerkers. Een beperkt aantal medewerkers wordt rechtstreeks door het bedrijf ingehuurd; voor het overige worden medewerkers ingehuurd via een uitzendorganisatie.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft de verplaatsing van het bedrijf van de Mosselaarweg 7 naar een bedrijfslocatie aan de overzijde van de weg. In het verzoek wordt uitgegaan van het amoveren van de bedrijfsbebouwing aan de Mosselaarweg 7 en het behoud van de langgevelboerderij voor woondoeleinden. Voor de Mosselaarweg 5 is het verzoek de omzetting naar burgerwoning. In verband met hetgeen is opgenomen in de Interim OmgevingsVerordening wordt vooralsnog rekening gehouden met het slopen van de bedrijfswoning aan de Mosselaarweg 5 ter compensatie van de nieuwbouw van een bedrijfswoning aan de overzijde van de weg.

In de door DLV opgenomen doorrekening op basis van de kengetallen Standaard Opbrengst (SO) en Standaard Verdien Capaciteit (SVC) is voor de pioenrozen uitgegaan van pioenrozen waarvan de bloemstelen worden geoogst en verwerkt. De bedrijfsvoering van het bedrijf is echter gericht op de vermeerdering van de bollen. Deze misrekening leidt ertoe dat in de presentatie van DLV het bedrijfseconomisch belang van de pioenrozen fors wordt overschat.

De planvorming van de heer Th. Van Beerendonk gaat uit van de hervestiging van het bedrijf op een bedrijfskavel van 14½ ha. Uitgaande van de voortzetting van de huidige bedrijfsvoering biedt deze vestigingskavel duidelijk meer mogelijkheden voor de bedrijfsvoering dan de huidige vestigingskavel. Met name voor de ontwikkeling van het bedrijf in de richting van arbeidsintensieve teelten en teelten waarbij vaste en/of ondersteunende voorzieningen aan de orde zijn biedt een grotere huiskavel in bedrijfstechnisch opzicht voordelen.

Voor wat betreft de huisvesting van seizoenarbeiders op het bedrijf merkt de Adviescommissie op dat de bedrijfsvoering van het tuinbouwbedrijf een sterk fluctuerende arbeidsfilm heeft. Om die reden maakt het bedrijf gebruik van tijdelijke arbeidskrachten die gedurende een gedeelte van het jaar op het bedrijf werkzaam zijn. De huisvesting van deze medewerkers op het bedrijf zelf biedt bedrijfseconomisch, zowel vanuit optiek van de kosten van huisvesting als vanuit de optiek van de kosten van woon-werkverkeer, financiële voordelen.

Conclusie

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat, op basis van de voortzetting van het huidige tuinbouwbedrijf, ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn om te komen tot een verplaatsing van de bedrijfsvoering. De voorgestelde vestigingslocatie aan de overzijde van de Mosselaarweg biedt, met name gelet op de omvang van de vestigingskavel, goede mogelijkheden voor de efficiënte en doelmatige exploitatie van een tuinbouwbedrijf.

De Adviescommissie is van mening dat de huisvesting van 20 seizoenarbeiders op het bedrijf noodzakelijk is vanuit het perspectief van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

