

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Etten-Leur
t.a.v. Dhr. J. Streppel
Afd. Ontwikkeling
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur		
Datum:	06 MEI 2020	
Reg.nummer		
Afdeling:		
Vertrouwelijk	JA	NEE

Uw kenmerk
OW/JS

Ons nummer
BA 9565

Datum
30 april 2020

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 16 april 2020, inzake het verzoek van Movamon BV, Hoge Bremberg 33c in Etten-Leur, delen wij u het volgende mede.

Op basis van met de heer J. Jansen gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer J. (Johan) Jansen en mevr. F. (Francien) Jansen exploiteren van oudsher aan de Hoge Bremberg 33c een glastuinbouwbedrijf. Deze bedrijfslocatie omvat 29.000 m² aan glasopstanden met 1885 m² aan loodruimte/corridor. Van de kassen dateert 13.125 m² uit 1991 en is het overige gebouwd in 1997 en 1999. De kassen hebben merendeels een poothoogte van 3.50 meter, de kas uit 1999 is 4.00 meter hoog. De teelt bestond de afgelopen jaren uit de teelt komkommers gevolgd door een nateelt met sla in de vollegrond. Vanaf 2019 vindt geen teelt van sla meer plaats in verband met de opkomst van de teelt van sla op waterbasis. Sindsdien betreft het twee teelten komkommers met een herfstteelt tomaten.



In 2012 is aan de Heigatstraat 15 te Etten-Leur, samen met hun dochter M. (Marga) Michielsens-Jansen en haar man E. (Eric) Michielsens, een tweede bedrijfslocatie aangekocht. Dit betrof een perceel van 6.19 ha met een bestaand glastuinbouwbedrijf met 41.000 m² glasopstand. De teelten aan de Heigatstraat 15 betreffen de teelt van komkommers gevolgd door een herfstteelt tomaten.

De bedrijfsvoering aan de Heigatstraat 15 is ondergebracht in een vennootschap onder firma Kwekerij D'n Heiberg. In Kwekerij D'n Heiberg VOF nemen deel de heer E. Michielsens (via een BV), zijn echtgenote M. Michielsens-Jansen (via een BV), en de heer en mevr. Jansen (via Kwekerij D'n Bremberg BV). Het bedrijfs-onroerend goed aan de Hoge Bremberg 33c is ondergebracht in Momavon BV, waarvan J. Jansen en F. Jansen dga zijn.

De operationele bedrijfsvoering (de feitelijke teelt van gewassen) van beide bedrijfslocaties is ondergebracht in Kwekerij D'n Heiberg VOF die het onroerend goed huurt van de betreffende BV's.

De kassen aan de Heigatstraat 15 dateren merendeels uit de jaren negentig. Een kasgedeelte uit 2006 is destijds als gebruikte kas op deze locatie herbouwd.

In 2016 zijn aanliggend aan de Heigatstraat 15 diverse percelen cultuurgrond aangekocht die zijn gelegen binnen het zoekgebied glastuinbouw. Zodoende beschikt het bedrijf ruimtelijk over mogelijkheden om zich te ontwikkelen. De afgelopen jaren is gewerkt aan de voorbereiding van een herziening van het bestemmingplan om te komen tot een uitbreiding van het bedrijf op deze locatie tot 8 ha netto glasopstand.

Plan

Het ingediende plan betreft de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Hoge Bremberg 33c. Daartoe is aan de achterzijde van het bedrijf van drie partijen grond aangekocht, te weten 8.43 ha cultuurgrond van een agrariër, 0.25 ha van de gemeente en 0.08 ha van het Waterschap. Deze koopovereenkomsten dienen nog notarieel gepasseerd te worden.

Het plan gaat uit het slopen van de bestaande kassen en van de nieuwbouw van een kas van 8 ha. De bestaande loods zal worden gebruikt voor het onderbrengen van technische voorzieningen (ketelhuis en substraatruimte). Voorts zal nieuwbouw plaatsvinden voor gebruik als loods en voor gebruik als verwerkingsruimte met bijbehorende laaddoc. In dit stadium is het nog een overweging om op te starten met 4 ha glas en om in een later stadium uit te breiden naar 8 ha glas.

J. Jansen lichtte toe dat de bestaande bedrijfsopzet aan de Hoge Bremberg 33c diverse nadelen en problemen richting de toekomst met zich brengt. Zo is de omvang van het bedrijf met 3 ha aan de krappe kant in vergelijking met de ontwikkelingen in de glasgroententeelt. De lay-out en de hoogte van de huidige kassen (3½ en 4 meter) vormen een beperkende factor in die zin dat de kassen te laag zijn voor een modern hoge draadsysteem, en de komende jaren zal het benodigde onderhoud aan deze kassen toenemen. De beschikbare verwerkingsruimte is krap bemeten en de ruimte voor de aanleg van een laaddoc ontbreekt redelijkerwijs.

De nieuwbouw zal het mogelijk maken om de bedrijfsvoering in grotere mate te automatiseren en om daarmee de arbeidsinput voor de bedrijfsvoering te verminderen. De nieuwbouw wordt uitgevoerd met een pothoogte van circa 6 meter, waardoor een hoge draadsysteem kan worden toegepast en hetgeen een stabielere binnenklimaat in de kas zal creëren. Hoge draadsystemen worden steeds meer toegepast, omdat op die wijze een hogere productie met een betere kwaliteit kan worden gerealiseerd. De hogere productie komt met name voort uit het feit dat een hoge draadteelt langer meegaat, waardoor het aantal teeltwisselingen daalt.

Qua teelten wordt voornamelijk uitgegaan van de een eerste teelt van komkommers gevolgd door een tweede teelt van tomaten. Dat neemt niet weg dat de nieuwbouwkas in beginsel geschikt is voor de teelt van alle glasgroenten, en dat de toekomstige bedrijfsopzet de flexibiliteit biedt voor omschakeling naar andere teelten.

In een bedrijfsplan, opgesteld door Fidus Advies, is een financiële doorrekening van de investering opgenomen. Bij de doorrekening van de uitbreiding tot 8 ha glas wordt uitgegaan van omzetstijging van 10% als gevolg van de nieuwbouw. J. Jansen lichtte toe dat een belangrijke motivator voor het investeringsplan is gelegen in het

toekomstperspectief van de bedrijfslocatie. Hij gaat er vanuit dat het bedrijfseconomische verschil in resultaat tussen de huidige kassen die een leeftijd hebben van ruim 20 jaar en een nieuwbouwkas zal toenemen, en dat het belang van schaalvoordelen in de toekomst verder zal toenemen. Ten aanzien van de bedrijfsopvolging voor het bedrijf aan de Hoge Bremberg 33c wordt enerzijds de optie genoemd van overname door één van de beide andere dochters en wordt anderzijds de optie genoemd van een toekomstige overname door E. Michiels en M. Jansen-Michiels.

Tot heden is er een gezamenlijke exploitatie over de beide bedrijfslocaties. De overweging is om het bedrijf te splitsen waarbij E. Michiels en M. Michiels-Jansen zelfstandig de bedrijfsvoering aan de Heigatstraat 15 voortzetten. Besluitvorming omtrent het definitief doorzetten van deze splitsing dient nog plaats te vinden. In het geval van een splitsing zou dit per 1 januari 2021 of op een later te kiezen datum zijn beslag kunnen krijgen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Hoge Bremberg 33c is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het ingediende verzoek betreft de uitbreiding van dit bedrijf van 3 ha glas naar 8 ha glasopstand.

In het bestemmingsplan Buitengebied is onder artikel 3.6.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vergroting van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf en de gronden waarop de uitbreiding is gesitueerd zijn gelegen in de gebiedsaanduiding 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2', in welk gebied vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 9 ha, waarvan maximaal 8 ha kassen.

De Adviescommissie merkt op dat in de teelt van glasgroenten over de afgelopen jaren sprake was van een voortgaande schaalvergroting. Deze schaalgrootte levert enerzijds een kostenreductie op en maakt het mogelijk om een meerprijs te realiseren. Anderzijds maakt schaalgrootte het beter mogelijk om te investeren in moderne teelttechnieken.

De Adviescommissie constateert dat voldoende schaalgrootte op bedrijfsniveau en de mogelijkheden voor de toepassing van de modernste technieken onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Op langere termijn zullen de mogelijkheden om in voldoende mate gebruik te kunnen maken van moderne teelttechnieken in belangrijke mate bepalend zijn voor de vraag of het bedrijf bestaansrecht heeft als gespecialiseerd glasgroenten bedrijf. In die zin kan de motivering van de initiatiefnemers, waarbij wordt ingezoomd op de teelttechnische en markttechnische aspecten en op het aspect van kostenbeheersing, worden onderschreven als een valide motivering.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de uitbreiding van het areaal glas noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en ontwikkeling van het bedrijf. Om deze bedrijfsontwikkeling door te kunnen maken is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk.

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