



& RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

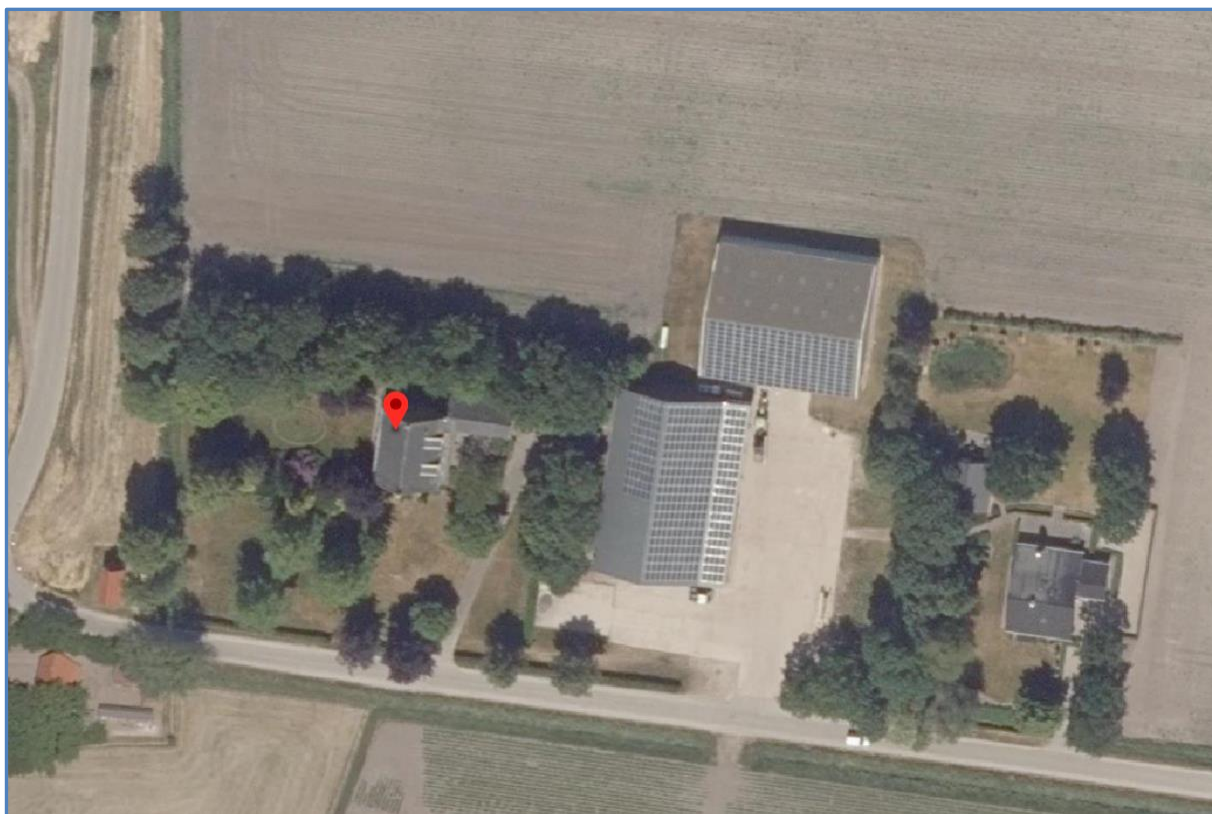
Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvies.nl
www.dlvadvies.nl

ONDERBOUWING NIEUWBOUW

Landbouwbedrijf Korst
Kladwijck 1
4651 PR STEENBERGEN (NB)



A.C.H.M. Commissaris
Projectleider Bouw akkerbouw
06 51 38 39 94

Datum
23-01-2025



& RESULTAAT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Huidige bedrijfssituatie	3
1.2. Gewenste bedrijfssituatie	4
2. Uitwerking van nieuwbouw en situering	5
2.1. Ontwerp nieuwbouw en indeling erf	5
2.2. Toelichting keuze plaatsing nieuwbouw	5
3. Conclusie	8



& RESULTAAT

1. Inleiding

Landbouwbedrijf Korst is voornemens om een nieuwe bewaarloods te gaan bouwen voor de opslag van diverse akkerbouwproducten. Bij de uitwerking is echter gebleken dat een nieuwe loods niet binnen het huidige bouwblok past. Daarom werd in 2022 een verzoek ingediend bij de gemeente om de vorm van het bouwblok aan te passen. De wijzigingsprocedure is door de gemeente in gang gezet en het definitieve plan staat op het punt vastgesteld te worden. Voordat dit kan worden uitgevoerd, wenst de gemeente Steenbergen een nadere onderbouwing te ontvangen van de noodzaak voor de vormverandering. Met andere woorden, het verduidelijken van de redenen waarom het niet mogelijk is om binnen het huidige bouwblok te bouwen.

De initiatiefnemer heeft DLV Advies verzocht deze onderbouwing op te stellen, gezien hun uitgebreide ervaring en expertise in de agrarische sector. Dit omvat eveneens bedrijfsontwikkeling en nieuwbouw op akkerbouwbedrijven. In dit rapport wordt eerst de huidige situatie beschreven en kort ingegaan op de ontwikkelingen binnen het bedrijf en de sector waarin het actief is. Vervolgens wordt de reden voor de beoogde bedrijfsontwikkeling uiteengezet en toegelicht waarom de vormverandering van het bestaande bouwvlak noodzakelijk is.

1.1. Huidige bedrijfssituatie

Het akkerbouwbedrijf heeft de afgelopen drie jaar een aanzienlijke groei doorgemaakt en beslaat momenteel een oppervlakte van 190 hectare. Hiervan bevindt zich 40 hectare, inclusief een bedrijfslocatie met boerderij, in de Heen. Er is sprake van gangbare teelt en het bouwplan is gebaseerd op een teelt van 1 op 4 en is als volgt samengesteld:

- 50 ha consumptieaardappelen;
- 10 ha knolselderij;
- 10-12 ha uien;
- 10 ha peen;
- 23 ha suikerbieten;
- 75 ha granen en suikermals;
- 10 ha groene braak, dijken en akkerranden.

Voor de opslag van de aardappelen is er een bewaarloods in de Heen beschikbaar met een capaciteit van 1.000 ton, op de thuislocatie kan circa 750 ton worden opgeslagen. Daarnaast worden de uien op de thuislocatie in gebouw 4 kort bewaard, waarna de cel voor de knolselderij gebruikt wordt. Deze cel is voorzien van mechanische koeling.

Momenteel wordt er 1.000 ton opslagcapaciteit, voornamelijk voor aardappelen, bij derden gehuurd, terwijl circa 500 ton direct wordt afgezet en dus niet wordt opgeslagen. De werktuigen worden in Steenbergen gestald, maar de beschikbare ruimte daarvoor is momenteel erg krap.

In afbeelding 1 is de functie per gebouw aangegeven. Hieruit blijkt dat er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, waarvan Kladwijck 3 wordt bewoond door de (stille) vennoot van het bedrijf. Het betreft de tante van de initiatiefnemer, die voornamelijk gronden inbrengt in de vennootschap en een minder actieve rol in het bedrijf vervult. De bedrijfswoning en de ondergrond staan al langer op naam (privé) van deze vennoot. In 2015 is het bedrijf geherstructureerd, waarbij ook het landbouwperceel achter de boerderij gesplitst in eigendom, waarbij perceel 1982 ook op naam van de vennoot zijn gezet.



& RESULTAAT



Renvooi

1. Bedrijfswoning
2. Bedrijfswoning
3. Werktuigenberging/werkplaats
4. Bewaarloods
5. Werktuigenberging

Afbeelding 1: Weergave bestaande bedrijfssituatie met aanduiding functies

1.2. Gewenste bedrijfssituatie

Het bedrijf wil op de eigen locatie minimaal 1.500 ton aardappelen op kunnen slaan en daarnaast ook 1.200 ton knolselderij. Het huidige areaal knolselderij bedraagt 10 ha, maar de wens is om dit uit te breiden naar 15 ha waarbij dan alles opgeslagen kan worden. In de bewaring van gebouw 4 kunnen dan i.p.v. knolselderij eventueel uien en peen opgeslagen worden. Op deze manier is het bedrijf minder afhankelijk van de opslag bij derden en tevens is de opslag op eigen erf veel beter te volgen.

Daarnaast moet er rekening worden gehouden met een verdere uitbreiding van de opslagcapaciteit in de toekomst, gezien het vervallen van de opslagcapaciteit op de boerderij in de Heen. Dit betreft een bewaarloods van bijna zestig jaar oud, die weliswaar gerenoveerd is, maar in de komende tien jaar vervangen dient te worden. Op dat moment wil de initiatiefnemer de opslag op het eigen erf realiseren. Daarnaast dient er bij de plaatsing van de nieuwbouw rekening te worden gehouden met het creëren van een efficiënt ingericht (compact) erf en extra ruimte voor werktuigenberging.

Voor de nieuw te bouwen loods gelden de volgende uitgangspunten:

- De bewaring dient over minimaal vijf bewaarcellen te beschikken.
- Een deel van het gebouw dient geschikt te zijn voor het bewaren in kisten van 2 m³ (aardappelen) en deels om product los gestort op te slaan (knolselderij).
- Er dient een voorruimte te zijn ten behoeve van het in- en uitschuren of een luifel.
- Ruimte voor een werktuigenberging meenemen in het ontwerp.
- Rekening houden met een uitbreiding van nog eens 2.000 ton in de toekomst, waarvan 1.000 ton als vervanging voor de opslag in de Heen.
- Situering zodanig ontwerpen dat er sprake is van een compact erf met korte rijlijnen.

2. Uitwerking van nieuwbouw en situering

2.1. Ontwerp nieuwbouw en indeling erf

Voor de gewenste bewaarcapaciteit met het beschreven bewaarsysteem is een gebouw nodig met een afmeting van 29 x 55 m (inclusief luifel), waarbij een deel van het gebouw kan worden benut als werktuigenberging. In verband met de toekomstige uitbreiding moet er op het gezamenlijke erf ruimte zijn voor een extra gebouw van minimaal 29 x 50 m, met een tussenliggend erf en een minimale afstand van 25 m tussen de gevels van beide gebouwen.

In afbeelding 2 is de hierboven beschreven nieuwbouw geprojecteerd op het perceel.

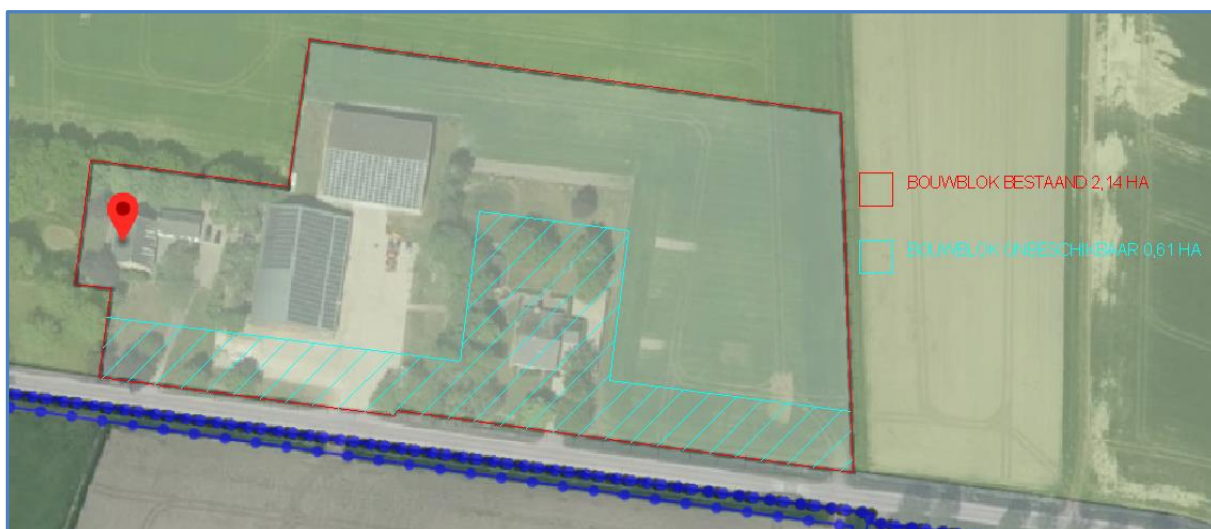


Afbeelding 2: Projectie nieuwbouw met fase 1 en fase 2

Binnen het gele kader in afbeelding 1 ontstaat een ruimte van circa 75 x 80 m, waar de eerste fase van de nieuwbouw kan plaatsvinden, en waarin ook fase 2 past. Tussen de nieuwbouw in fase 1 en de bestaande werktuigenberging blijft voldoende ruimte over om met vrachtwagens of trekkers te manoeuvreren en/of extra bebouwing te realiseren.

2.2. Toelichting keuze plaatsing nieuwbouw

Op basis van de gewenste nieuwbouw en de toekomstige mogelijkheden is onderzocht of dit binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd kan worden. Ongeveer een derde van het bouwblok is niet beschikbaar voor bebouwing, omdat het zich ofwel voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning bevindt, of te dicht bij de bedrijfswoning ligt. Dit gedeelte is in afbeelding 3 lichtblauw gearceerd.



Afbeelding 3: Weergave beschikbare deel van het bouwblok

Vervolgens is in afbeelding 4 het beoogde nieuwbouwblok van 75 x 80 m binnen het bouwblok gepositioneerd. Hiervoor komt uitsluitend het gedeelte aan de oostzijde van bedrijfswoning 3 in aanmerking.



Afbeelding 4: Projectie van 'blok' toekomstige nieuwbouw inclusief erf

In afbeelding 4 is te zien dat er onvoldoende ruimte is aan de oostzijde om de gebouwen met het tussenliggende erf daar te plaatsen.

Zoals in hoofdstuk 1 beschreven, is het bedrijf een vennootschap waarbij de heer Korst de 'actieve' vennoot is en tevens de investeringen in de nieuwe gebouwen zal doen. De stille vennoot blijft betrokken bij het bedrijf, maar hoofdzakelijk door het inbrengen van de landbouwgrond. Momenteel is de heer Korst geen eigenaar van de percelen 954, 1980 en 1982, zoals weergegeven in afbeelding 5. Aangezien het initiatief bij de heer Korst ligt en hij de nieuwe gebouwen aan de zijde van zijn bedrijfswoning wenst te realiseren, is de nieuwe bebouwing op de beoogde locatie een logische stap.



Afbeelding 5: Weergave kadastrale percelen bedrijfslocatie

Samengevat is de keuze voor het bouwen aan de westzijde gebaseerd op het volgende:

- Er kan op een efficiënte manier aan een compact erf gebouwd worden.
- Bij het bouwen aan de oostzijde komt de bedrijfsbebouwing heel erg versnipperd te liggen van elkaar, waardoor er veel meer erfverharding nodig is tussen de gebouwen.
- De rij-en looplijnen tussen de gebouwen worden veel langer, waardoor er minder efficiënt gewerkt kan worden.
- De bedrijfswoning aan de westzijde wordt bewoond door de heer Korst, die binnen het bedrijf de dagelijkse leiding op zich neemt. Het plaatsen van de gebouwen dicht bij zijn woning biedt aanzienlijke voordelen, aangezien de loopafstand naar de andere zijde van het bedrijf meer dan 150 meter bedraagt.
- Aangezien de initiatiefnemer geen eigenaar is van de grond waarop het huidige bouwblok is ingetekend, is het erg complex om op deze grond te bouwen.



& RESULTAAT

3. Conclusie

Landbouwbedrijf Korst heeft een duidelijke behoefte aan het opslaan van akkerbouwproducten voor een langere periode, aangezien dit gemiddeld gezien leidt tot een hoger bedrijfsrendement. Door de aanzienlijke uitbreiding van het areaal wordt momenteel op meerdere locaties opslagcapaciteit gehuurd, in totaal 1.000 ton. Om niet meer afhankelijk te zijn van derden, wenst het bedrijf de eigen opslagcapaciteit op de bedrijfslocatie Kladwijck 1 te Steenberghe aanzienlijk te vergroten. Bovendien moet er rekening worden gehouden met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, onder andere voor het geval de bewaarloods in de Heen niet langer in gebruik kan worden genomen.

Er is zorgvuldig nagedacht over de bouw van de nieuwe loods, en tevens is de volgende stap voor het bedrijf uitgestippeld en op het perceel gepositioneerd. Dit nieuwe ontwerp past niet binnen de bestaande bouwblokgrenzen en kan uitsluitend gerealiseerd worden door de huidige bouwblokvorm te wijzigen. Door deze aanpassing kan zowel de ondernemer als zijn toekomstige opvolger nog vele jaren vooruit. Bovendien heeft hij de mogelijkheid om dicht bij zijn eigen woning te bouwen, op grond die zijn eigendom is.