

Notitie:

Someren, 18 juni 2021 / 13 juni 2023

Kenmerk: 18188.004/MR

Aanleiding

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek (op 6 april 2020, zie bijlage), betreft het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de aanwezige boomkwekerij aan de Moerdijkseweg 7a, van de familie van Nieuwesteeg heeft de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen op 11 februari een advies uitgebracht (kenmerk BA 9615).

Dit advies is als bijlage bij deze notitie bijgevoegd. In dit advies wordt aangegeven dat gezien de beoogde ontwikkeling de AAB van mening is dat herbestemming naar een detailhandelsbestemming meer aansluit op de huidige en toekomstige activiteiten in het plangebied.

Naar aanleiding van dit advies heeft er op 3 juni 2021 een teams-overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Drimmelen (mevrouw Petra Bastiaansen), initiatiefnemer (René Nieuwesteeg en dochter Marlijn Nieuwesteeg) en Van Dun Advies (ondergetekende). In dit overleg is aan de gemeente uitgelegd dat gezien de huidige en toekomstige situatie een detailhandelsbestemming geen recht doet aan het feitelijke en toekomstige gebruik aan de Moerdijkseweg 7a. Naar aanleiding van dit overleg heeft er wederom een bezoek op locatie plaatsgevonden op 7 december 2021 door Paul Kieboom en Petra Bastiaansen. Tevens is besloten dat de initiatiefnemer samen met Van Dun Advies een aanvullende notitie op zou stellen op basis waarvan duidelijk moet worden dat de huidige en beoogde situatie in het plangebied prima past binnen de huidige agrarische bestemming en dus niet binnen een detailhandelsbestemming. Deze toelichting hierop zal hieronder verder worden beschreven.

Naar aanleiding van de locatiebezoeken, de opgestelde notitie, het aanvullend principeverzoek van juni 2021 en het ambtelijk overleg met verantwoordelijk wethouder Harry Bakker, werd op 22 maart 2022 per mail door Petra Bastiaansen groen licht gegeven voor het opstellen en aanleveren van een concept wijzigingsplan met de nodige onderzoeken kan worden opgesteld en aangeleverd.

Advies AAB

In haar advies geeft de AAB aan dat zij van mening zijn dat aan de Moerdijkseweg 7a er sprake is van een primair op detailhandel gerichte bedrijfsvoering, te meer daar een substantieel breder assortiment wordt aangeboden dan enkel hetgeen voortkomt vanuit de eigen teelt. Om die reden betreft het geen agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen. Om deze reden achten zij een detailhandelsbestemming op deze locatie passender.

Onderbouwing agrarische werkzaamheden

Vier locaties, een bedrijf

Het bedrijf van de familie van Nieuwesteeg is verdeeld over 4 locaties, namelijk de Moerdijkseweg 4b en 7a te Terheijden, Lageweg 41 te Terheijden, en de Zonzeelseweg 4 te Hooge Zwaluwe. In de directe omgeving van de Moerdijkseweg 4b is circa 50 ha grond in gebruik voor de boomkwekerij. De Moerdijkseweg 7a en de Lageweg 41 zijn in de directe nabijheid van deze gronden gelegen. De Zonzeelseweg 4 te Hooge Zwaluwe betreft een productielocatie van 7 ha.

Boomkwekerij René Nieuwesteeg levert circa 60% aan handel-exportbedrijven. De overige 40% gaat naar Nieuwesteeg Tuinplanten. Van die 40% wordt ongeveer 50% geleverd aan hovenier en 50% aan particulier. Voorheen reden deze hoveniers meerdere locaties af om de bestelde producten op te halen. Om dit proces te vergemakkelijken heeft de familie van Nieuwesteeg besloten om zelf deze producten op één locatie (Moerdijkseweg 7a) te verzamelen zodat deze grote groep afnemers (hoveniers) sneller en efficiënt hun producten geleverd kunnen krijgen. Deze centralisering van producten heeft een positief effect op de vervoersbewegingen rondom de vier bedrijfslocaties.

Moerdijkseweg 7a

Aan de Moerdijkseweg 7a vinden diverse agrarische activiteiten plaats. Zo wordt een groot deel van de eigen teelt van de Moerdijkseweg 4b het laatste jaar voor verkoop afgeteelt op de Moerdijkseweg 7a. Dit in tegenstelling tot hetgeen in het AAB advies staat beschreven dat er aan de Moerdijkseweg 7a sprake is van een primair op detailhandel gerichte bedrijfsvoering. Dit is geenszins het geval. Om de cliënten (hoofdzakelijk hoveniers) een service te verlenen worden goederen van de overige 3 locaties samengebracht op de Moerdijkseweg 7a waardoor enkel op één adres afnemers aanwezig zijn. Het gaat hier niet in hoofdzaak om verkoop maar in hoofdzaak om agrarische activiteiten waarbij de elders gekweekte producten (hoofdzakelijk Moerdijkseweg 4b) het laatste jaar worden afgeteelt op de Moerdijkseweg 7a. Op basis hiervan wordt duidelijk dat het hier een locatie betreft waar hoofdzakelijk agrarische activiteiten plaatsvinden (afteelt laatste jaar) en waarbij een service wordt verleend aan afnemers door de gekweekte goederen te centreren. Hiermee worden veel onnodige vervoersbewegingen in de regio voorkomen. Derhalve is geenszins sprake van een locatie welke zou voldoen aan de bedrijfsactiviteiten (met een breder assortiment) horende bij een detailhandelsbestemming – tuincentrum. Daarnaast is dit ook absoluut geen bedrijfsontwikkeling welke de initiatiefnemer ambieert.

Verkeer- en parkeren

De afnemers van producten aan de locatie Moerdijkseweg 7a zijn hoveniers en particulieren, circa 50-50%. Doordat zij, met name de hoveniers, centraal aan de Moerdijkseweg 7a hun producten kunnen afnemen en hiervoor niet 2, 3 of 4 locaties hoeven af te rijden heeft een positief gevolg ten aanzien van de vervoersbewegingen in de regio, namelijk minder vervoersbewegingen. In de piekperiode (maanden maart t/m juni en oktober/november) komen er dagelijks zo'n 20 hoveniers en 20 particulieren op de Moerdijkseweg 7a hun behoeften halen. In de overige maanden ligt dit aantal lager en gaat het om gemiddeld 6 hoveniers en 6 particulieren per dag. In de overige maanden gaat het dus in totaal om circa 12 bezoekers per dag.

Daarnaast biedt het plangebied voldoende capaciteit ten aanzien van parkeren van deze afnemers. Hoveniers kunnen via de inrit aan de Moerdijkseweg 7a het plangebied betreden en verlaten. Dit leidt verder ook niet tot verkeersonveilige situaties ter plaatse aangezien bij het betreden en verlaten van het plangebied er voldoende overzicht is op de Moerdijkseweg.

De beoogde vergroting zal niet leiden tot een toename van het aantal bezoekers aangezien de uitbreiding niet leidt tot een wijziging in het assortiment. De uitbreiding is enkel bedoeld om processen aan de Moerdijkseweg 7a te optimaliseren, zowel intern voor de eigen bedrijfsprocessen als extern richting de afnemers.

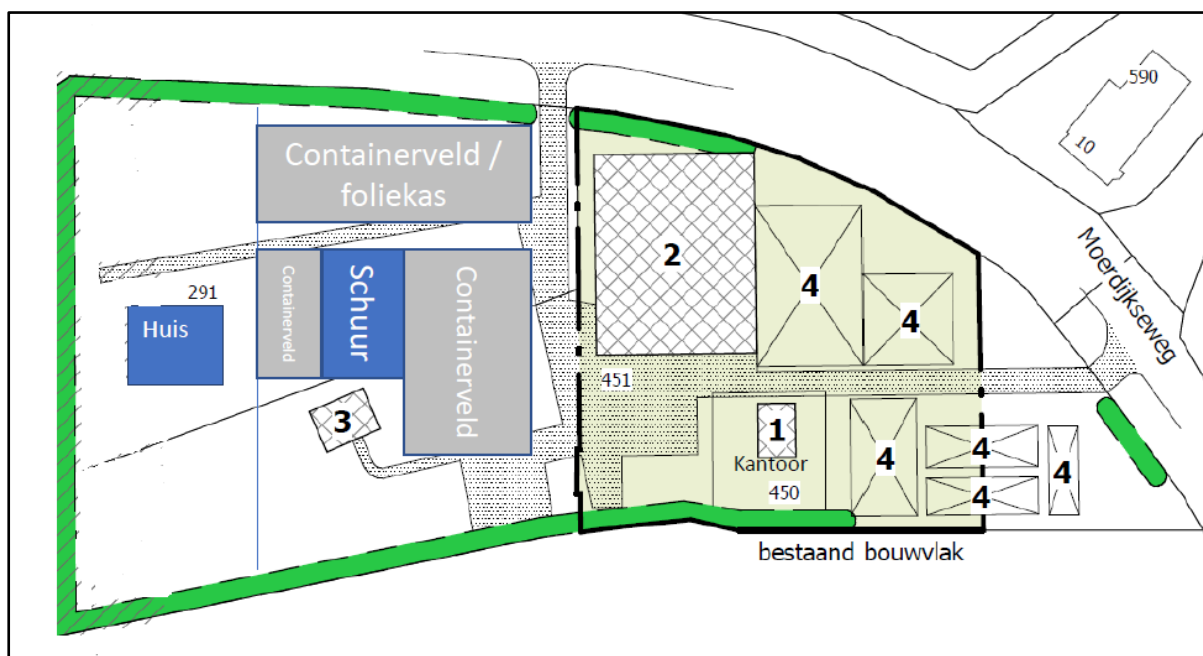
In het AAB advies wordt aangegeven dat een detailhandelsbestemming beter bij de beoogde ontwikkeling past dan een agrarische bestemming. Zoals al eerder aangegeven sluit dit totaal niet aan op de huidige en toekomstige activiteiten in het plangebied. Gezien de vele agrarische activiteiten die er plaats vinden zou dit zelfs strijdig zijn met een detailhandelsbestemming. Daarnaast zou er dan (uitgaande van de functie tuincentrum) volgens de parkeercijfers van het CROW een parkeerbehoefte zijn van minimaal 2,6 en maximaal 3,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De bijbehorende verkeersgeneratie zou dan minimaal 15,1 en maximaal 18,0 verkeersbewegingen zijn per 100 m² BVO. In de beoogde situatie (uitgaande van een BVO van 1925 m²) zou dit dan neerkomen op 50 tot 60 parkeerplaatsen en 291 tot 347 verkeersbewegingen per etmaal. Deze aantallen, horende bij een tuincentrum, komen totaal niet overeen met de werkelijke en beoogde situatie in het plangebied Moerdijkseweg 7a.

Deze berekening (uitgaande van de verkeerscijfers horende bij een tuincentrum) toont aan dat het toepassen van een detailhandelsbestemming – tuincentrum niet aansluit bij de huidige en toekomstige activiteiten in het plangebied.

Uitbreiding conform principeverzoek

De gevraagde uitbreiding van de bebouwing en voorzieningen (kas, containerveld, schuur) zal in de daartoe toenemende ruimtebehoefte voorzien. De uitbreiding leidt niet tot een verruiming/toename van het aanbod of tot een substantiële aantrekkende werking. Middels de gevraagde uitbreiding kan het plangebied op een andere wijze worden ingericht waardoor de initiatiefnemer in staat is om de agrarische bedrijfsprocessen te optimaliseren en tevens een kwalitatieve verbetering te laten plaatsvinden betreft bestaande bebouwing en nieuwbouw. Dit alles staat beschreven in het bijgevoegd principeverzoek.

Wat nog niet staat beschreven in het principeverzoek is het voornemen om de bestaande bedrijfswoning aan de Moerdijkseweg 7a toekomstig te gebruiken ten behoeve van een kantoor/kantinefunctie waarbij elders in het plangebied de bedrijfswoning gesitueerd kan worden, zoals opgenomen in onderstaande afbeelding.



Verzoek

Op basis van het bovenstaande wil de familie van Nieuwesteeg de gemeente Drimmelen verzoeken om het AAB advies te herzien aangezien dit niet aansluit bij de beoogde ontwikkeling zoals geschetst in het principeverzoek. Tevens is de initiatiefnemer ook geenszins voornemens om op deze locatie een tuincentrum (in de vorm van detailhandel met veel particuliere verkoop en een uitgebreid assortiment) te runnen. Uiteraard is de initiatiefnemer en ondergetekende altijd bereid om een en ander (mondeling) verder toe te lichten.

We vernemen graag jullie reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

Boomkwekerij René Nieuwesteeg

Van Dun Advies

René Nieuwesteeg

Marjolijn Raymakers

Bijlage:

- Ingediend principeverzoek d.d. 6 april 2020
- Advies AAB d.d. 11 februari 2021