

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Alphen-Chaam
t.a.v. Dhr. R. Krol
Medewerker Beleidsontwikkeling Ruimtelijke Ontwikkeling

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, R. Krol

Ons nummer
BA 9739

Datum
26 april 2022

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 21 februari 2022, inzake het verzoek van de heren A. van Dun en F. van Alphen, over de locaties Markweg 5 en 13 in Strijbeek, delen wij u het volgende mede.

Op 14 april 2022 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de Markweg 5 en 13 te Strijbeek. Op basis van aldaar gevoerd overleg met de heer Fr. van Alphen, overleg met de heer A. van Dun, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Beschrijving

De heer A. van Dun woont aan de Markweg 13, hetgeen een agrarisch bouwvlak betreft met een aantal bedrijfsgebouwen. Direct aanliggend aan dit agrarisch bouwvlak is de woonbestemming Markweg 5 gelegen, hetgeen in het verleden de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf betrof. Zowel de Markweg 5 als de Markweg 13 behoren toe aan de heer A. van Dun.

De bedrijfsvoering van A. van Dun was in het verleden gericht op de teelt van buxus, en betrof een grootschalige buxuskwekerij. Indicatief betrof dit een omvang van 50 ha buxus in de hoogtijdagen van de buxusteelt. Vanaf 2008 begon in samenhang met de opkomst van de buxusschimmel en later de buxusmot de omvang van de bedrijfsvoering terug te lopen, en een jaar of vijf geleden is de teelt van buxus volledig beëindigd. De heer A. van Dun heeft zich vanaf de opkomst van de buxusziekten bezig gehouden met de bestrijding van deze ziektes in buxus. Hij was betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe producten die de buxusplant weerbaarder maken en ziektes onderdrukken. Zijn bedrijf Topbuxus Growing Solutions BV produceert inmiddels een breed scala aan onderhoudsproducten voor het onderhoud van buxusplanten, en die via diverse kanalen op de markt worden gebracht.

De bedrijfsbebouwing aan de Markweg 13 bestaat uit een bedrijfswoning en uit een recent opgerichte bedrijfsruimte van circa 14 x 45 meter die is gebouwd ter vervanging van een voormalige veestal. De nieuwbouw betreft een geïsoleerd gebouw dat is voorzien van dakpanprofielplaten en houten gepotdekselde wanden. Dit gebouw is bedoeld voor de productie en de logistiek van het handelsbedrijf Topbuxus Growing Solutions BV. In het voorgedeelte zal een kantoorvoorziening worden ingericht.

De agrarische bebouwing tussen de Markweg 5 en de Markweg 13 bestaat uit een bedrijfsgebouw van circa 700 m², een bedrijfsloods van circa 1100 m², een open overkapping van circa 150 m² en een watersilo. Aan de zuidzijde van de bebouwing is circa 0.65 ha containerveld aanwezig.

Het gebouw van 700 m² is momenteel voor het handelsbedrijf in gebruik. Het gebruik bestaat uit een kantoorvoorziening, een afgescheiden ruimte voor het mengen van grondstoffen en een hoofdgedeelte voor de opslag en de logistiek van het handelsbedrijf.

In 2018 is de bedrijfsloods van 1100 m² met de aanliggend gelegen cultuurgrond verhuurd aan de heer Fr. van Alphen. Dit betreft een huurkoopovereenkomst voor een periode van 5 jaar. Aan het einde van deze overeenkomst in 2023 wordt de heer Fr. van Alphen in de gelegenheid gesteld om de bedrijfslocatie inclusief de woning aan de Markweg 5 op een vestigingsperceel van 8 ha over te nemen tegen een vooraf afgesproken bedrag.

De bedrijfsloods betreft een courant gebouw met een zijwandhoogte van circa 5½ meter. In de loods vindt de opslag van potgrond en het oppotten plaats, de opslag van fust en van prebafeenheden voor het samenstellen van transportkragen, en de stalling van enkele landbouwmachines.

Aanliggend aan deze bedrijfsbebouwing heeft Fr. van Alphen ruim 6 ha ingericht voor de opkweek van frambozenplanten van beworteld stek in het voorjaar tot planten van 1.50/2.00 meter in het najaar. Hiertoe zijn met containerdoek afgedekte teeltbedden aangelegd waarop teelpotten worden geplaatst. De frambozenplanten worden met draden omhoog geleid, en de percelen zijn voorzien van druppelbevloeiing. De geteelde frambozenplanten worden in de periode oktober tot december naar binnen gereden en worden als gehele plant met pot (long cane) ingepakt in houten kratten van 1x1x2.40 meter. De bewaring vindt plaats in gehuurde koelcellen en varieert afhankelijk van de afzet. De afzet naar Zuid-Europa vindt normaliter plaats in december en de overige afzet vindt plaats in het voorjaar vanaf april.

De heer Fr. van Alphen exploiteert aan de Galderseweg 83 te Galder een agrarisch bedrijf. Aan de Galderseweg 83 is bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een werktuigenberging annex werkplaats, een courant koelhuis, een verwerkingsloods en ondersteunende functies. Verder zijn een kas van 0.5 ha en trayvelden aanwezig. De bedrijfsvoering op deze locatie is gericht op de productie van uitgangsplanten voor de productieteelt van aardbeien. Dit betreft circa 35 ha vermeerdering van aardbeienplanten in de vollegrond en omvat ruim 10 ha aan trayveld. Voor de vermeerdering van planten wordt op een viertal locaties in totaal zeven hectare aan kassen gehuurd die worden gebruikt voor de opkweek van stekgoed.

Middels deze bedrijfsvoering worden op jaarbasis een 24 miljoen planten geproduceerd voor de productieteelt van aardbeien. In vergelijking met de teelt van frambozenplanten wordt circa 80% van de omzet gegenereerd met de productie van aardbeienplanten.

Verzoek

De heer Fr. van Alphen is voornemens om in 2023 de bedrijfskavel van 8 ha en de woning aan de Markweg 5 aan te kopen. Het perceelsgedeelte aan de Markweg 13 met de recente nieuwbouw blijft bij de heer A. van Dun in eigendom.

Het verzoek tot wijziging van de bestemming gaat uit van een niet-agrarische bestemming voor de Markweg 13 en de recente nieuwbouw. In deze nieuwbouw wordt de bedrijfsvoering van het handelsbedrijf Topbuxus Growing Solutions BV ondergebracht.

Voor de Markweg 5 wordt uitgegaan van een vergroting van het bouwvlak tot 1.5 ha. Deels betreft dit een vergroting als gevolg van het binnen het agrarisch bouwvlak brengen van de woonbestemming Markweg 5, deels betreft dit een vergroting van de bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de huidige bebouwing. De onder-

liggende bouwplannen betreffen een koelhuis van circa 40 x 60 meter en een machineberging van circa 24 x 45 meter. Als gevolg van deze uitbreiding van de bebouwing neemt het containerveld/trayveld af tot circa 0.35 ha. Dit trayveld zal in het voorjaar worden benut als bufferveld voor de aangevoerde frambozenplanten voordat deze op de teeltpercelen zijn uitgezet. Daarnaast kan dit trayveld worden gebruikt voor de aardbeienteelt.

De heer Fr. van Alphen lichtte toe dat hij op basis van de gesloten huurkoopovereenkomst investeringen heeft gepleegd in de aanleg van de betreffende teeltpercelen voor de opkweek van frambozenplanten. Gelet op deze investeringen en gelet op de behoefte aan extra bedrijfsruimte voor de bedrijfsvoering en de bedrijfsontwikkeling is hij voornemens om aan het einde van de vijfjarige overeenkomst in 2023 deze locatie aan te kopen. Vanuit de Markweg 5 zal met name de frambozenteelt verder worden vormgegeven en worden ontwikkeld. Daarnaast zal de bedrijfsbebouwing op deze locatie ook worden benut voor de teelt van aardbeienplanten. Zo vindt het oppotten van de aardbeienstekken voor de kasteelt nu reeds aan de Markweg 5 plaats.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek omvat de wijziging van de bestemming aan de Markweg 5 en de Markweg 13. De Markweg 13 wordt met een perceelsgedeelte van circa 0.55 ha afgesplitst van het agrarisch bouwvlak en wordt herbestemd naar een bedrijfsbestemming. De woning aan de Markweg 5 wordt als bedrijfswoning opgenomen in het agrarisch bouwvlak.

Het verzoek is om aan de zuidzijde van het bedrijf het agrarisch bouwvlak uit te breiden tot 1.5 ha voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Een gedeelte containerveld van circa 0.35 ha zal worden opgenomen met een specifieke aanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen.

De vraagstelling van uw gemeente is gericht op de vergroting van het agrarisch bouwvlak en de toekenning van een differentiatieveld voor teeltondersteunende voorzieningen.

De Adviescommissie constateert dat het bedrijfsperceel van 8 ha aan de Markweg met de hoofdmoot van de agrarische bedrijfsbebouwing zal worden overgenomen door de heer Fr. van Alphen. De locatie van het gevraagde koelhuis van 40 x 60 meter en de ontsluiting daarvan zijn gesitueerd binnen het huidige bouwvlak. De vergroting van het agrarisch bouwvlak is bedoeld voor de bouw van een machineberging van circa 1000 m².

De Adviescommissie constateert dat op basis van de gepraktiseerde agrarische bedrijfsvoering en op basis van enige verdere ontwikkeling daarvan, de gevraagde bedrijfsbebouwing en de omvang daarvan passend zijn voor de bedrijfsvoering. Ook het gebruik van het containerveld zal ten dienste staan van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en de toekenning van een bestemmingsvlak voor teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris