

Bureau Huijbers
Bonegraafseweg 6b
6669MH DODEWAARD

uw brief van
uw kenmerk
ons kenmerk Z/21/076107/152130
behandeld door Peter Kamman
bijlage(n) -

Opheusden 20 april 2021

Onderwerp Nieuwbouw bedrijfsruimte Echteld (Wijenburgsestraat)

Geachte heer/mevrouw,

U heeft, namens Betuwebomen.nl een verzoek bij ons ingediend om op het perceel te Echteld, tegenover het adres Wijenburgsestraat 5b (kadastraal bekend als Gemeente Echteld, sectie I 342) een nieuwe bedrijfslocatie te mogen vestigen voor het telen van bomen en planten door middel van containerteelt, inkoop en verkoop van bomen en planten via de webshop en rechtstreeks aan hoveniers. Verder wordt verzocht om principe-toestemming om een schuur met kantoorgedeelte van 500m² te mogen oprichten. Aan de voorzijde van de schuur wordt verzocht om principetoestemming om dit te mogen bestraten ten behoeve van parkeren, laden en lossen. U heeft uw verzoek nog nader vormgegeven in uw brief van 9 maart 2021.

Bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Dodewaard en Echteld", waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch-1' heeft gekregen. Ook geldt het parapluplan Archeologie. Hierbinnen is geen bouwvlak aan het perceel gegeven, noch zijn de overige verzochte activiteiten toegestaan binnen deze bestemming, op dit perceel.

Beoordeling Verzoek

Wij zijn in beginsel, onder voorwaarden, bereid om mee te werken aan uw verzoek. Uw plan van 9 maart 2021 is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Uw plan voorziet in voldoende clustering met de omliggende gebouwen in de omgeving. Parkeren is goed te regelen op uw perceel, echter hierover dient nog afstemming plaats te vinden met onze verkeersdeskundige evenals over de ontsluiting van uw perceel. Deze afstemming kan evenwel plaatsvinden in het kader van een vervolgpprocedure tot realisering van uw project.

Overige aspecten en voorwaarden

Uw bouwplan is nog niet door de welstandscommissie beoordeeld. Deze beoordeling staat los van het verzoek om medewerking te verlenen en is vooral van belang bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal verder worden beoordeeld welke procedure van toepassing is, en welke kosten daarmee zijn gemoeid. Wij geven u ook in overweging om voor uw perceel een nieuw bestemmingsplan te laten vaststellen door de gemeenteraad. Verder is uw verzoek nog niet beoordeeld op het gebied van milieu, en eventuele onderzoeken zullen nog moeten worden uitgevoerd. Dit kan een beoordeling in het kader van een vervolgpprocedure nog wijzigen.

Kosten leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek brengen wij leges in rekening. Op basis van artikel 2.8.6 van de tarieventabel 2021, behorende bij de legesverordening, bedragen de leges €920,20. Wij hebben hiervoor reeds een getekende akkoordverklaring van u ontvangen. Van onze financiële administratie ontvangt uw binnenkort een nota voor de betaling van het verschuldigde legesbedrag.

U kunt tegen de legesheffing schriftelijk en gemotiveerd bezwaar maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Neder Betuwe, t.a.v. de afdeling Financiën, Postbus 20, 4043 ZG Opheusden. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag waarop dit advies aan u is toegezonden (zie verzenddatum op deze brief) worden ingediend. Een kopie van deze brief moet worden meegezonden. Op de envelop en in het bezwaarschrift duidelijk vermelden: Bezwaarschrift belastingen. Ten slotte wijzen wij u erop dat het indienen van een bezwaar de betalingsverplichting niet opschort.

Tot slot

Ten slotte wil ik u melden dat beoordeling van uw principeverzoek een ambtelijk advies is wat afgestemd is met de portefeuillehouder, maar formeel niet bekrachtigd is door het college van burgemeester en wethouders .

Indien gewenst kunnen wij het college vragen het verslag van het bouwoverleg vast te stellen, het ambtelijk advies naar het college zal hierbij ongewijzigd blijven. Ook willen wij u erop wijzen dat medewerking verlenen onder voorbehoud van rechten van derden is, en dat belanghebbenden tegen een vastgesteld bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning rechtsmiddelen kunnen aanwenden.

Indien u vragen heeft over de beoordeling of specifieke aspecten hiervan kun u contact opnemen met Peter Kamman, die deze vragen indien nodig bespreekt met betreffende vakspecialisten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,



R. van Mil
Afdelingsmanager Fysieke Pijler



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Neder-Betuwe
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

Plaats : Nijmegen
Datum : 5 juli 2023
Uw kenmerk : Mail dhr. R. de Haan d.d. 4 mei 2023
Ons kenmerk : 0031823nbp23
Bestand : w:\saab\adviezen\adviezen 2023\neder-betuwe\wijkenburgsestraat ong.,
echteld\advies betuwebomen.nl.echteld.nbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies toekennen nieuw agrarisch bouwperceel
en noodzaak eerste bedrijfswoning / Wijenburgsestraat ong. te
Echteld / BetuweBomen.nl*

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht de S/A/A/B u het volgende.

BetuweBomen.nl, gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Wijenburgsestraat 5 b te Echteld, is voornemens op een tegenover gelegen perceel een nieuwe bedrijfslocatie inclusief bedrijfswoning op te richten. Hiervoor wordt verzocht om de toekenning van een nieuw agrarisch bouwperceel.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Wijenburgsestraat ong. te Echteld vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Dodewaard-Echteld". Het perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden-1' zonder de nadere aanduiding van een bouwperceel. Deze gronden zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarische productie en teelt op folie, worteldoek of goten.

Ter plaatse van een bouwvlak zijn gronden tevens bestemd voor niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen en opslag, voor zover deze productie plaatsvindt als neventak van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de grondgebonden agrarische productie, en bijbehorende verwerking van agrarische producten en productiegebonden detailhandel.

Grondgebonden agrarische productie is gedefinieerd als; de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht.



Voor de toebedeling van een nieuw agrarisch bouwperceel wenst uw gemeente toetsing van de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf en de noodzaak van een bedrijfswoning. U heeft de S/A/A/B gevraagd u hierover te adviseren.

Bedrijfsbeschrijving

BetuweBomen.nl betreft sinds 2021 een V.O.F., bestaand uit de heer Jan Willem de Greef (33 jaar) en diens vrouw, mevrouw Neeltje de Greef - Mol (32 jaar). Het bedrijf voert aan de Wijenburgsestraat 5b een containerteelt annex handelsbedrijf. Het bedrijf is in 2013 opgericht door de heer De Greef en heeft zich gevestigd op de locatie van diens ouders. Zij voerden voorheen op de locatie een fruitteeltbedrijf. De ouders zijn nog woonachtig op de locatie en verhuren een deel van een loods aan Jan Willem. Hij is met zijn vrouw en 2 kinderen woonachtig te Ochten. Het bedrijf heeft twee parttimers in dienst.

Het bedrijf beschikt over een perceel van circa 1 hectare aan de overzijde van de Wijenburgsestraat. Dit perceel is in 2022 in eigendom verkregen van de ouders. Op 0,5 hectare vindt containerteelt plaats. De resterende 0,5 hectare ligt braak voor de realisatie van het voornemen. De teelt van de bomen vindt plaats in potten. Deze bomen zijn grotendeels afkomstig uit de volle grond van andere kwekers en zijn bedoeld voor de handel om in hetzelfde jaar te verkopen. Daarnaast vindt kweek vanaf stek plaats en vindt inkoop van 1-2-jarige plaats die in pot worden opgekweekt tot 3-4 jarige. Alles is erop gericht om volle rijen per soort te hebben en zoveel mogelijk soorten te kunnen leveren aan particulieren. De verkoop vindt plaats via een eigen webshop.

Wat betreft bebouwing wordt er beschikt over een deel van een loods voor de opslag van het beperkte hoeveelheid materieel en het oppotten en opbinden van de bomen. Naast de loods staat een unit die fungeert als kantoor en is er ruime erfverharding voor de stalling van de eigen bus en caddy met kar.

Voornemen

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten onder te brengen in nieuw op te richten bebouwing op het perceel aan de Wijenburgsestraat ong. te Echteld alwaar ook de containerteelt plaats vindt. Dit perceel met een totaal oppervlak van circa 1 hectare is in eigendom. Een belangrijk deel van het perceel wordt reeds benut voor de containerteelt. De bedrijfsgebouwen zijn voorzien aan de westzijde van het perceel.

Gewenst is de realisatie van een bedrijfshal met kantoorgedeelte van 500 m² en een bedrijfswoning. De loods is benodigd voor de stalling van het materieel, maar vooral het oppotten en opbinden van de bomen. Een bedrijfswoning wordt daarbij gewenst voor het toezicht op de locatie, het gestalde materieel en meer specifiek het containerveld. Door de opname van dit veld in het bouwvlak wordt verzocht om een bouwperceel van 1 hectare het gehele perceel in eigendom omvattend. Voor de toekomst wordt een uitbreiding van het pottenveld voorzien tot 1 hectare. Mogelijk komt er ooit nog volle grondteelt bij om de hele cyclus in eigen hand te hebben.

Voor het voornemen is door verzoeker een principeverzoek ingediend door Buro SRO en is een concept bestemmingsplan opgesteld door HDD advies. Aan de S/A/A/B is navolgend op verzoek toegezonden de Akte van levering en uittreksel KvK.

Beleid

Het ruimtelijke ordeningsbeleid is er op gericht volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden in het agrarische buitengebied een vestiging te realiseren. Een en ander uiteraard afhankelijk van de bestemming van het betreffende gebied. Er is daarbij sprake van nieuwvestiging, wanneer de beoogde vestigingslocatie in het



vigerende bestemmingsplan niet als zodanig is bestemd. Oftewel, er geen agrarisch bouwperceel is opgenomen. Om de vestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken is er, door middel van een planologische procedure, ofwel een wijziging, ofwel een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de meeste bestemmingsplannen is opgenomen dat voorafgaand aan een dergelijke planologische procedure landbouwkundig advies dient te worden ingewonnen.

Bij de beoordeling van een verzoek om advies voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van enkele beduidende criteria en randvoorwaarden. Zo dient er sprake te zijn van de vestiging van een zelfstandig, onafhankelijk functionerend en (in potentie) volwaardig agrarisch bedrijf c.q. een onderneming met een voldoende arbeidsbehoefte en arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht. Dit wordt onder meer gerelateerd aan de aard en de omvang van het bedrijf. Naast dit criterium wordt beoordeeld op de mogelijke continuïteit van de onderneming op langere termijn en de kennis en ervaring van de verzoeker, alsook in hoeverre reeds een aanvang is gemaakt met de beoogde ontwikkeling. Indien dit laatste het geval is, wordt bekeken in hoeverre de activiteiten reeds zijn uitgegroeid of binnenkort zullen uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook wordt gekeken naar de bedrijfseconomische en financiële haalbaarheid van het te realiseren bedrijfsplan.

Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieus en concreet initiatief, met als doel het duurzaam vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Een agrarisch bouwperceel is pas te rechtvaardigen, wanneer een langjarige garantie van volwaardigheid kan worden geboden. Een feitelijke agrarische bedrijfsvoering – bijvoorbeeld gekenmerkt door reeds te velde staande gewassen – kan hierbij van significant belang zijn. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoning op termijn hun functie verliezen. Dit is gelet op het provinciale beleid ten aanzien van het gebruik van het buitengebied een ongewenste ontwikkeling.

Advies

In antwoord op uw vraag om advies voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak, alsmede de noodzaak voor een bedrijfswoning, concludeert de S/A/A/B na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse waarbij is gesproken met de heer De Greef het volgende.

Gesteld mag worden op basis van de geconstateerde feiten tijdens het bedrijfsbezoek en de overgelegde stukken, dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een containerteeltbedrijf met daarnaast de handel in bomen onder de naam BetuweBomen.nl. De S/A/A/B is van mening dat er sprake is van een voldoende toekomstperspectief gelet op de opzet en organisatie van het bedrijf, en de leeftijd en ondernemerschap van de heer De Greef.

Naar mening van de S/A/A/B is de vestiging van het bedrijf op een eigen bedrijfslocatie met de juiste voorzieningen en voldoende ruimte voor het oppotten en de verder beschreven activiteiten een positieve ontwikkeling. De toebedeling van een nieuw agrarisch bouwperceel van 1 hectare staat echter niet in verhouding tot de gewenste bedrijfsbebouwing van 500 m². De containerteelt hoeft niet opgenomen te worden in het bouwvlak daar de teelt op folie, worteldoek of goten reeds is toegestaan op de gronden. Verder is naar mening van de S/A/A/B geen sprake van een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de grondgebonden agrarische productie. Er vindt enkel containerteelt in potten plaats hetgeen als een niet-grondgebonden bedrijf dient te worden beschouwd.



In geval van de realisatie van een nieuw bouwperceel met bedrijfsbebouwing en daarmee de stalling van werktuigen en een te verwachten toename aan vervoerders naar de locatie, is een bedrijfswoning naar mening van de S/A/A/B te rechtvaardigen uit oogpunt van toezicht. Dit na realisatie en ingebruikname van de bedrijfsbebouwing.

Resumerend is de S/A/A/B van mening dat de voorgestane ontwikkeling op het perceel aan de Wijenburgsestraat ong. te Echteld wenselijk is uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte bedrijfsvoering. De toewijzing van nieuw agrarisch bouwperceel met een omvang van 1 hectare is echter niet noodzakelijk, omdat het containerveld ook binnen de bestaande bestemming is te realiseren. Een bouwvlak op maat voor de bedrijfsbebouwing en de erfverharding volstaat. Verder is gezien de containerteelt met handel sprake van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, en kan het bedrijf in de ogen van de S/A/A/B niet als grondgebonden bestemd worden.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen.

Dhr. J.W. de Vos
Secretaris S/A/A/B



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe, zaaknummer 0031823NBP23.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen per standaard advies € 965,00 (exclusief BTW), exclusief reistijd. De reistijd is 1 uur á € 65,00 (exclusief BTW).

Het bedrag van € 1.246,30 (inclusief BTW) zal u na afloop van deze maand in rekening worden gebracht. U dient op basis van deze brief NIET tot betaling over te gaan.

Mochten er gedurende de maand meerdere landbouwkundige adviezen aan uw gemeente zijn uitgebracht, dan worden deze gespecificeerd in de factuur vermeld.