



Stichting Advisering Agrarische



Dossiernummer: Z/16/037447
Documentnummer: 15084
Datum: 5 januari 2016
Behandelaar:

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

05 JAN. 2016

Document:

Behandelaar:

Plaats : Nijmegen
Datum : 4 januari 2016
Uw kenmerk : Mail mevrouw A. Neles d.d. 10-11-2015
Ons kenmerk : 0031640NBP15/aw
Bestand : saab\adviezen 2015\neder-betuwe\hogevelsdeweg 1, echteld\advies van manen
kleinfruit.echteld.nbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp

Landbouwkundig advies inzake nieuw agrarisch bouwperceel aan de Hogevelsdeweg 1 te Echteld t.n.v. L.H. van Manen Kleinfruit.

Geacht college,

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

L.H. van Manen Kleinfruit, gevestigd aan de Lakemondsestraat 1 te Opheusden en bedrijfsvoerend onder de naam L.H. van Manen Kleinfruit V.O.F. aan de Hogeweg ong. te Lienden, is voornemens een kleinfruitteeltbedrijf te vestigen op de locatie Hogevelsdeweg 1 te Echteld. Hiervoor wordt verzocht om een nieuw agrarisch bouwperceel.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Hogevelsdeweg 1 te Echteld vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Dodewaard en Echteld". Het perceel heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden-1" zonder de aanduiding van een bouwvlak. De enige mogelijkheid om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is op basis van een herziening van het bestemmingsplan.

U heeft de S/A/A/B gevraagd te adviseren of het te vestigen bedrijf gezien kan worden als een volwaardig agrarisch bedrijf en inzake de noodzaak van een bedrijfswoning.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoeker, L.H. van Manen Kleinfruit, exploiteert onder de naam L.H. van Manen Kleinfruit V.O.F. een kleinfruitteeltbedrijf met de teelt van bessen en frambozen. De vennootschap wordt gevormd door de heer L.H. van Manen (27 jaar) en zijn vrouw, mevrouw H.J. van Manen - Put (25 jaar). Zij zijn woonachtig in een huurappartement aan de Lakemondsestraat 1 te Opheusden met hun kind van 1 jaar en een tweede op komst.



Het bedrijf is in 2007 gestart op een perceel aan de Hogeweg ong. te Lienden. Voor die tijd heeft de heer Van Manen veel ervaring in de teelt van kleinfruit (bessen) opgedaan door op zaterdagen en in vakanties bij een bessenkwekerij te werken. Deze kennis brengt hij nu zelf in de praktijk. Tijdens het plukseizoen worden er zo'n 25-30 scholieren ingehuurd. Jaarrond werken er op zaterdagen circa 5 scholieren voor het sorteren. De verdere werkzaamheden als het sorteren doordeweeks en het snoeien worden door de heer en mevrouw Van Manen zelf uitgevoerd.

Voor de teelt wordt sinds 2011 beschikt over een pachtperceel van 1,3 hectare aan de Hoge Dijkseweg dat vol in productie is voor de teelt van bessen. De planten zijn voorzien van beregening en beschermkappen. Op het perceel is enkel een container aanwezig voor de opslag van klein materiaal en de waterpomp en dergelijke. Voor de stalling van de tractor en werktuigen, en de opslag van de bessen in een kleine koelcel, wordt gebruikt gemaakt van een hoek in de loods van het agrarisch bedrijf aan de Hogeweg 7 te Lienden. Hier is ook een kleine sorteerruimte voor de bessen. Al met al is de bestaande situatie behelpen. De heer Van Manen heeft om deze reden ook meerdere malen getracht een naastgelegen perceel aan de Hoge Dijkseweg met bedrijfsloods aan te kopen, maar hier is nooit serieus op ingegaan door de eigenaar. Om deze redenen is uitgekeken naar een andere locatie.

Voornemen

Verzoeker is nu voornemens op het perceel aan de Hogeveldeweg 1 te Echteld een loods op te richten ten behoeve van het kleinfruitteeltbedrijf. Dit perceel met een totale oppervlakte van 3,8 hectare is recent aangekocht door de heer Van Manen. Dit jaar zal het perceel gereed gemaakt worden voor de aanplant van bessen en frambozen. Voor de stalling van de werktuigen en de opslag van het geplukt product moet verzoeker beschikken over een loods, anders is het niet verantwoord een zo groot perceel in te planten, aldus verzoeker. De gewenste loods meet 20 x 30 meter met een in pandige woning. Deze woning is gewenst om twee redenen. Op de eerste plaats is permanent toezicht op de teelt en de werktuigen en dergelijke sterk gewenst, zo niet noodzakelijk. Op de tweede plaats dienen zij hun huurwoning te verlaten nu zij kinderen hebben. Dit was destijds vanwege de gehorigheid van het pand de afspraak. Ook is het gelet op de relatief grote afstand van de huidige woning en loods tot het gekochte perceel, sterk gewenst om dichterbij te wonen. Waarom dan niet gelijk in de loods, aldus verzoeker.

De afzet van het gesorteerde kleinfruit vindt plaats via de veiling. Door de invloed van een grote partij als Bloedbessen, die de prijs kan maken, is een goede prijs veelal verzekerd. De onderneming heeft dan ook al vele jaren ondanks het beperkte perceel van 1,3 hectare een goede omzet en winst gegenereerd, aldus verzoeker.

Voor het voornemen zijn overlegd een principeverzoek met een schrijven van de accountant aangaande de volwaardigheid en een schrijven van Agriteam makelaars inzake de zoekopdracht voor een bestaande locatie. Op verzoek is aan de S/A/A/B nog overlegd het bedrijfsplan, dat ook aan de bank is voorgelegd ter (gedeeltelijke) medefinanciering van het perceel. Verder is overhandigd aan de S/A/A/B de gecombineerde opgave 2015, de jaarrekeningen van de onderneming voor de jaren 2013 en 2014 en de Akte van levering van het beoogde perceel.

Landbouwkundig 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 adviesvraag met betrekking tot de volwaardigheid van L.H. van Manen Kleinfruit en de noodzaak van een bedrijfswoning, adviseert de S/A/A/B u na bestudering van de aangeleverde stukken en een gesprek met verzoeker, inclusief een bezoek aan de bestaande locaties, het volgende.

Op dit moment is reeds meer dan 3 jaar sprake van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van de teelt van kleinfruit. Er is al gedurende meerdere jaren sprake van een volwaardige omzet en resultaat. Met name het afgelopen jaar is met het vol in productie komen van het huidige perceel en een goede oogst, een meer dan volwaardige omzet en resultaat behaald. De S/A/A/B is in het verlengde hiervan van mening dat er sprake is van een voldoende toekomstperspectief gelet op de opzet en organisatie van het bedrijf, de recente aankoop van eigen grond en de leeftijd en ondernemerschap van verzoeker. De heer Van Manen en zijn vrouw beschikken over voldoende kennis en ervaring om zelfstandig het bedrijf te exploiteren. De S/A/A/B is van mening dat gelet op voorgaande de investering in een eigen locatie vanuit landbouwkundig oogpunt als reëel en verantwoord is te achten.

De S/A/A/B is verder van oordeel dat voor de (gekoelde) opslag en verwerking van de bessen en frambozen, de stalling van de werktuigen en kisten, een eigen schuur op het perceel aan de Hogevelsdeweg 1 als noodzakelijk kan worden beschouwd. Uit oogpunt van toezicht is hierbij ook een bedrijfswoning gerechtvaardigd. Zeker gedurende het oogstseizoen is er veel bedrijvigheid op het perceel waar toezicht bij nodig is.



Alles overwegende kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling op het perceel aan de Hogevelldseweg 1 noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. Om het ingediende plan te kunnen realiseren is de toewijzing van nieuw bouwperceel noodzakelijk.

Geadviseerd wordt derhalve aan voorliggend initiatief tot toewijzing van een nieuw agrarisch bouwperceel uw medewerking te verlenen.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend positief advies andere dan landbouwkundige overwegingen onverlet laat.

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 0031640NBP15.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 732,05 (inclusief BTW).

Het bedrag van € 732,05 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.