

Gemeente West Betuwe
t.a.v. mevr. Anne Bennenbroek
Postbus 112
4191 KH Geldermalsen

Ons kenmerk: Krui218
Datum: 24 oktober 2023

Betreft: toetsing nut- een noodzaak bouwvlak vergroting Uilenburgsestraat 31B te Ophemert

Beste mevrouw Bennenbroek,

Inmiddels is in procedure bij uw gemeente, de voorgenomen bouwvlakvergroting voor het vigerend bouwvlak aan de Uilenburgsestraat 31B te Ophemert, dit geheel namens onze cliënt: de heer P.C. de Kruif.

Aanleiding en doel:

Om de planvorming juridisch planologisch mogelijk te maken hebben wij hiertoe thans ingediend de plantoelichting vergezeld van een landschappelijk inpassingsplan alsmede planregels en bijbehorende plankaart/verbeelding. Voornoemde stukken worden bij uw gemeente beoordeling en deze notitie is te beschouwen als een aanvullende toelichting waaruit met name de nut- en noodzaak binnen de ruimtelijke context en volwaardigheid van het bedrijf wordt toegelicht.

Bestaande situatie:

Initiatiefnemer exploiteert een fruitteeltbedrijf aan de Uilenburgsestraat 31B te Ophemert. Het bedrijf wordt gevoerd door de heer P.C de Kruif en deels door zijn vrouw en zoon. Met elkaar runnen zij dit bedrijf en kan het worden beschouwd als een familiebedrijf.

Deze onderneming is hoofdzakelijk gericht op aardbeienteelt. Dit bedrijf is de afgelopen jaren gestaag in omvang toegenomen. De onderneming heeft blijkens de Gecombineerde Opgave 2023 de beschikking over een totaal areaal van 6,02 hectare, waarvan 4,23 hectare in eigendom. Hiervan wordt 4,30 hectare gebruikt voor aardbeienteelt. In totaal wordt 0,29 hectare gebruikt voor grasland en 1,45 hectare voor (snij-)mais gewassen.

Op de hoofdlocatie van het bedrijf bevindt zich een tweetal schuren met een oppervlakte van circa 400 m² en een bedrijfswoning. De totale oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt circa 4.000 m². Dit is inmiddels al volledig benut voor de huidige bedrijfsvoering.



LEGENDA

-  Enkelbestemming
Agrarisch
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
-  Bouwvlak
-  Functieaanduiding
glastuinbouw
-  Gebiedsaanduiding

Figuur 1- Bestaand erf met vigerend bouwvlak.

Bestaand perceel en probleemstelling:

Verdere expansie van het huidige bedrijf is gewenst vanwege de veranderende wet- en regelgeving. Daarnaast is het ook noodzakelijk om modernisering door te voeren binnen het bedrijf, zoals bijvoorbeeld het telen van aardbeien op teelttafels. Momenteel worden er in de huidige bedrijfsvoering de volgende knelpunten waargenomen met betrekking tot ruimtegebrek:

- Inmiddels worden alle aardbeien op teelttafels gekweekt in substraatbakken. Deze bakken worden elk jaar opnieuw geleegd en gevuld. Als gevolg van ruimtegebrek, worden de lege bakken opgeslagen aan de overzijde van de woning. Dit betreft in totaal 180 pallets;
- Ook het vullen van deze substraatbakken dient buiten plaats te vinden tijdens de wintermaanden als gevolg van ruimtegebrek. Dit zorgt voor ongewenste arbeidsomstandigheden;
- Voor de plantenweek heeft de initiatiefnemer ook grote hoeveelheden trays nodig. Door een gebrek aan opslagcapaciteit worden deze trays elk jaar weggegooid en weer opnieuw aangekocht ten tijde van het benodigde gebruik. Dit is onwenselijk vanuit het duurzaamheids- en kostenaspect. Ook is er geen mogelijkheid om de trays te kunnen wassen en ontsmetten;
- Tractoren, bussen en machines staan buiten opgeslagen;
- Deze opslag van materiaal en materieel in de buitenlucht is in zijn algemeenheid onwenselijk wegens de volgende nadelen:
 - Versnelde veroudering door UV-straling;
 - Vermindering van beeldkwaliteit op deze locatie;
 - Mogelijke schade door weersomstandigheden;
 - Problemen met verzekering

Daarnaast is er geen mogelijkheid door het ruimtegebrek om de volgende aanpassingen in het bedrijf door te voeren:

- Het is niet mogelijk binnen de huidige opstallen om de substraatbakken binnen machinaal te vullen. Dit wenst de initiatiefnemer te realiseren vanwege de betere arbeidsomstandigheden en het arbeidstekort. Daarnaast is het prijstechnisch aantrekkelijker en vermindert dit verspilling.
- Daarnaast wenst de initiatiefnemer de Planet Proof-certificering te behouden. Deze certificering heeft een jaarlijkse aanscherping van de regels. Zo is het voor deze certificering niet meer toegestaan om substraat, tractoren, bemesting en bestrijdingsmiddelen samen met de eindproducten op te slaan. Derhalve is ook meer opslagcapaciteit gewenst, om dit van elkaar te kunnen scheiden en de certificering te behouden.

Zoals in de bovenstaande figuur is weergegeven, is het gehele bouwvlak inmiddels al volledig in gebruik. Een voorgenomen bedrijfsuitbreiding is dus niet meer mogelijk binnen dit bouwvlak. Het realiseren van een extra schuur is een logische vervolgstap waarbij men de bovenstaande knelpunten oplost en hiermee haar bestaande en toekomstige bedrijfsvoering verder zal kunnen optimaliseren. De mogelijkheid van vormverandering van het reeds aanwezige bouwvlak is hiertoe een zeer logische invulling waarbij het nut- en noodzaak is op te maken uit de bovenstaande knelpunten.

Volwaardigheid i.r.t. nut- en noodzaak:

Naast de hierboven benoemde praktische knelpunten is het vanuit zgn. goede ruimtelijke ordening gebruikelijk dat enkel nut- en noodzaak kan worden aangetoond in geval er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Zoals reeds hierboven beschreven is het zeer aannemelijk dat een agrarisch gezinsbedrijf met meer dan 4 hectare aardbeienteelt in gebruik als volwaardig is te bestempelen.

Omdat onderhavige planvorming een bouwvlakvergroting betreft zal een objectief oordeel op basis van volwaardigheid alsmede de praktische nut- en noodzaak aangetoond moeten worden. Om dit objectief beeld te kunnen schetsen en dit naar rato te kunnen staven, is hierbij gebruik gemaakt van de door WUR ontwikkelde NSO-typering.

Op basis van de bedrijfsgegevens welke zijn op te maken uit de Gecombineerde Opgave van 2023 is door ons de SO-tool doorlopen. Afhankelijk van de bedrijfsomvang wordt een standaardopbrengst vastgesteld. Deze standaardopbrengst resulteert in een standaardverdien capaciteit. Deze standaardverdien capaciteit dient vervolgens voldoende toereikend te zijn om hiermee als volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen opereren en hiermee eveneens de continuïteit van haar bedrijfsexploitatie op deze plek te kunnen waarborgen.

Uit deze SO-tool, welke als bijlage is toegevoegd, blijkt dat deze bedrijfsvoering is in te delen in de klasse: 'grote bedrijven'. Dit betekent dus dat de bedrijfsomvang in de bestaande situatie reeds voldoende omvang heeft om als volwaardig aangemerkt te kunnen worden.

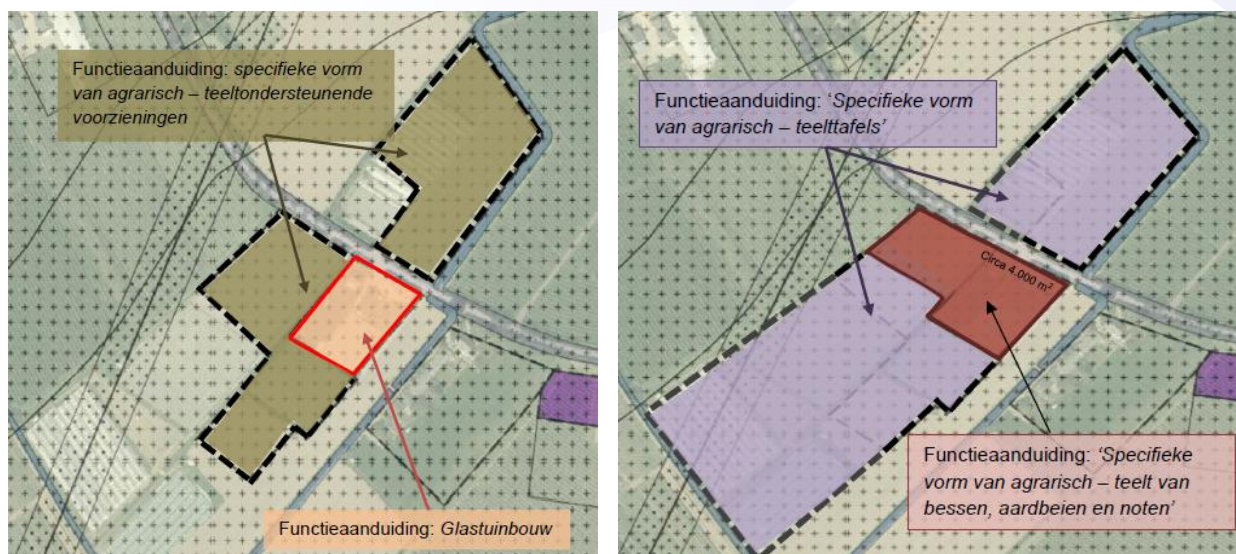
De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	2 - Tuinbouwbedrijven	
Subtype	2210 - Opengrondsgroentenbedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	6,02	ha
Standaardopbrengst (SO)	392.881,00	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	152.837,00	
Grootteklasse o.b.v. SVC	SVC 100.000-250.000 euro: grote bedrijven.	

Figuur 2 - Uitsnede resultaten SO tool WUR.

Gewenste situatie

Zoals reeds eerder is aangemerkt is het bestaand erf te klein. De realisatie van een extra schuur op het bouwvlak is niet mogelijk. Echter is het realiseren van een extra schuur essentieel. Aangezien het huidige bouwvlak onvoldoende ruimte biedt voor de wensen, is het verzoek om het bouwvlak uit te breiden naar de noordwestzijde aan het perceel/woning, dit met circa 4.000 m². De grootte van het nieuw bouwvlak is benodigd om een schuur van 1.000 m² te kunnen realiseren. Daarnaast is nog voldoende werkruimte benodigd om compostgrond te kiepen en te kunnen verwerken. Om logistiek goed uit te voeren zal toegang middels vrachtwagens vereist zijn. Dit is aan de noordzijde van het perceel mogelijk, waar tevens al een dam aanwezig is. Om geen productieparameters te verliezen is gewenst de functieaanduiding te wijzingen naar 'specifieke vorm van agrarisch – teelttafels' en uit te breiden op twee percelen. De huidige en voorgenomen planologische situatie worden in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 3 - Bestaande planologische situatie (links) en voorgenomen planologische situatie (rechts) van de planlocatie.

Eindoordeel en advies:

Gebleken uit dit onderbouwd onderzoek is dat hier sprake is van een volledig volwaardige agrarische bedrijfsvoering welke het vraagstuk enkel positief zal beantwoorden. Gelet op de zeer beperkte ruimte voor opslag/stalling is een extra schuur zeker benodigd. Middels voorgenomen planvorming zullen de hierboven uitgewerkte praktische knelpunten worden opgelost.

Kortom deze voorgenomen vormverandering van het bouwvlak aan de Uilenburgsestraat 31B te Ophemert kan vanuit agrarisch perspectief noodzakelijk geacht worden.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor vragen of een inhoudelijke toelichting kunt u contact opnemen met Ilse Zaaijer via 085-0239059 of ilse@hddadvies.nl.

Met vriendelijke groet,

Ilse Zaaijer
 Adviseur HDD Advies

Bijlage:

- Uitslag SO tool