



HDD advies
Voorstraat 8
4033 AD LIENDEN

VERZONDEN 05 JULI 2018

Uw brief van
30 januari 2018

Uw kenmerk

Ons kenmerk
18-23518-30944

Neerijnen
4 juli 2018

Inlichtingen bij
Dhr. M. Smit

Telefoonnummer
14 0418

Bijlagen
Landbouwkundig advies

Handelsregister
62131583

Onderwerp
Principestandpunt Ammanswal 2 te Tuil

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 juli 2018 hebben wij een standpunt ingenomen over uw principeverzoek. U heeft ons in dit principeverzoek gevraagd aan te geven of wij bereid zijn om mee te werken aan een ruimtelijke procedure waardoor het bestemmingsplan gewijzigd kan worden met betrekking tot het agrarisch bedrijf gelegen aan Ammanswal 2 te Tuil.

PRINCIPESTANDPUNT

Omdat wij op dit moment vanuit de ruimtelijke ordening /landbouwkundig oogpunt geen zwaarwegende bezwaren zien zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan procedure voor het wijzigen / herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen waardoor de vergroting van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Ammanswal 2 te Tuil met 1Ha mogelijk gemaakt kan worden.

Wij zijn bereid mee te werken aan de herziening van het bestemmingsplan op de hiervoor genoemde wijze op grond van de volgende argumenten.

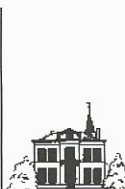
- Vanuit landbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het uitbreiden van het bouwvlak met 1Ha.
- Aan de uitbreiding van een aansluitend bouwvlak kan op grond van de wijzigingsbevoegdheid 3.7.2. medewerking verleend worden.
- Indien de ontsluiting van het bedrijf gedeeltelijk via het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden en aangetoond wordt dat dit vanuit een goede bedrijfsvoeren een meer wenselijke ontsluiting is zullen wij in overweging nemen om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan zodat een gekoppeld bouwvlak tegen het bedrijventerrein realiseerbaar wordt.



Hellouw



Haften



Tuil



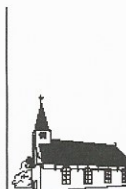
Waardenburg



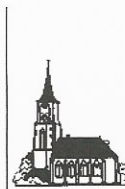
Neerijnen



Opijnen



Est



Heesselt



Varik



Ophemert



MOGELIJKHEDEN BESTEMMINGSPLAN

De locatie Ammanswal 2 te Tuil valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017. De enkelbestemming is Agrarisch met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. De gebiedsaanduiding is overige zone – oeverwal-stroomrug. Het agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak van 4.733 m² met daarop een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning.

De aanvrager wil het bouwvlak uitbreiden tot 1,5 ha waarbij de uitbreiding op ca. 150 meter van het bestaande bouwvlak komt. De reden voor deze locatie is de mogelijke directe ontsluiting op het bedrijventerrein Slimwei (Zandweistraat).

De SAAB heeft een landbouwkundig advies gegeven. Hieruit blijkt dat het bedrijf meer dan volwaardig is en dat de uitbreiding van het bouwvlak vanuit landbouwkundig oogpunt gewenst is. Indien de ontsluiting daadwerkelijk direct op het bedrijventerrein kan plaatsvinden is tegen een gekoppeld bouwvlak op afstand geen bezwaar. Indien deze ontsluiting niet realiseerbaar is dient het bouwvlak aan te sluiten aan het bestaande bouwvlak.

Binnen het bestemmingsplan heeft u een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf te vergroten tot maximaal 2Ha. Deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.2.) bepaald wel dat de uitbreiding van het bouwvlak aan dient te sluiten aan het bestaande bouwvlak (lid g.). Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan derhalve alleen meegewerkt worden aan het vergroten van het bestaande bouwvlak. Indien de ontsluiting op het bedrijventerrein realiseerbaar is en de aanvrager het bouwvlak op afstand wil realiseren zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.

Vanuit de ruimtelijke ordening gaat de voorkeur uit naar een aaneengesloten bouwvlak (vergroten bestaand bouwvlak). Indien gekozen wordt voor een gekoppeld bouwvlak in plaats van een aaneengesloten bouwvlak dient de noodzaak, en de mogelijkheid, om te ontsluiten op het bedrijventerrein Slimwei aangetoond te worden.

OVERIGE BELANGEN

Wij adviseren u via de website www.dewatertoets.nl na te gaan of de eisen die het Waterschap Rivierenland stelt, met betrekking tot de watertoets, van invloed zijn op uw plannen.

PROCEDURE HERZIENING / WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN

Voor het verwezenlijken van de uitgangspunten van dit principestandpunt dient u binnen zes maanden, na het verzenden van deze brief, een volledig behandelbaar verzoek bij ons in te dienen. Voor de procedure verwijzen wij u naar het informatieblad dat bij het aanvraagformulier, voor dit verzoek, gevoegd was. Na ontvangst van het behandelbare verzoek zullen wij met u afspraken maken over het moment waarop de behandeling ingepland kan worden.

Indien wij na het verstrijken van deze termijn geen volledige aanvraag ontvangen hebben sluiten wij dit dossier. Daarna zal ons standpunt heroverwogen moeten worden op grond van een nieuw verzoek.

Aan het in in procedure brengen van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Deze kosten komen voor rekening van de aanvrager. Dit zijn onder andere de kosten voor het ambtelijk apparaat die in de vorm van leges of plankosten in rekening gebracht worden. U dient tevens opdracht te geven aan een stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van het wijzigings- of bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient een ruimtelijke onderbouwing (toelichting) te bevatten met de nodige onderzoeken, waaruit blijkt dat alle in het geding zijnde belangen zijn afgewogen en er geen bezwaar is om aan de wijziging of herziening medewerking te verlenen alsmede de regels met een verbeelding en zo nodig een beeldkwaliteitsplan. Deze stukken dienen digitaal raadpleegbaar te zijn volgens de IMRO 2012.

Voordat wij een (voor)ontwerp bestemmingsplan ter inzage kunnen leggen, dienen de afspraken die wij met u gemaakt hebben vastgelegd te zijn in een anterieure overeenkomst.

Indien u bij ons een volledig verzoek tot het wijzigen/herziening van het bestemmingsplan indient zal dit in behandeling genomen worden door het team Dienstverlening en Beleid. Voor vragen over deze vervolgpcedure kunt u contact opnemen met een RO-medewerker van deze afdeling.

AANVULLENDE VOORWAARDEN

Aan deze medewerking verbinden wij in ieder geval de navolgende voorwaarde(n):

- Ons standpunt is alleen van toepassing op een wijziging of herziening van het thans geldende bestemmingsplan. Bij een algehele herziening of actualisatie van dit bestemmingsplan vervalt ons standpunt indien er geen afspraken met u zijn vastgelegd in een overeenkomst op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Neerijnen,



B. Peeters,
Coördinator cluster Ruimte.



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Neerijnen
Postbus 30
4180 BA Waardenburg

Plaats : Nijmegen
Datum : 5 juni 2018
Uw kenmerk : 18-23518-28330
Ons kenmerk : 0032708VBP18
Bestand : w:\saab\adviezen 2018\neerijnen\ammanswal 2, tuil\advies mts. leeuw
fruit.tuil.vbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake vergroting agrarisch bouwperceel
aan de Ammanswal 2 te Tuil t.n.v. Leeuwis Fruit.*

Geacht college,

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

De maatschap M.A., Y.A.A. en M.M. Leeuwis-Hoevelaken, gevestigd en bedrijfsvoerend
aan de Ammanswal 2 te Tuil, is voornemens de bedrijfsbebouwing uit te breiden.
Hiervoor is een vergroting van het agrarisch bouwperceel benodigd. Deze vergroting
wensen zij op enige afstand van het bestaande bouwperceel te realiseren.

Planologische regeling

Voor de percelen aan de Ammanswal 2 te Tuil vigeert het bestemmingsplan
"Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017". De percelen hebben de bestemming
'Agrarisch' met de aanduiding van een bouwvlak ter plaatse van de Ammanswal 2.
Deze heeft een omvang van circa 0,5 hectare.

U verzoekt de S/A/A/B te adviseren inzake de voorgenomen wijziging en dan specifiek
de ligging op afstand van het bestaande bouwvlak en de mate van volwaardigheid en
de toets die daaraan ten grondslag heeft gelegen.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, de maatschap M.A., Y.A.A. en M.M. Leeuwis-Hoevelaken, exploiteert aan de
Ammanswal 2 een fruitteeltbedrijf. De maatschap bestaat uit de heer M.A. Leeuwis
(58 jaar), mevrouw Leeuwis - Hoevelaken (60 jaar) en zoon Y. Leeuwis (32 jaar).
Verder zijn er twee vaste medewerkers in dienst en worden er voor de snoei zzp'ers
ingehuurd. In het seizoen worden plukkers ingehuurd. Ook springt de heer B. D.A.
van der Meijden (28 jaar) bij met advies in vooral automatisering. Hij is ook
werkzaam voor het glastuinbouwbedrijf Leeuwis Flowers, dat nabij gelegen is aan de
Sint Antoniestraat 38 te Tuil.



Het bedrijf heeft rond 2010 de bedrijfswoning met fruitschuur ten behoeve van het fruitteeltbedrijf opgericht op de locatie Ammanswal 2. Op de omliggende gronden en vindt tevens de teelt van fruit plaats. Dit fruit wordt elders bij Groda AGF te Est gekoeld en gesorteerd. In de totaal wordt voor de teelt inmiddels beschikt over circa 60 hectare. Hiertoe zijn tevens gecombineerde opgaves 2018 overgelegd die op naam staan van genoemde maatschap en de Maatschap Leeuwis Agro. Laatstgenoemde maatschap staat nog gevestigd op de oude locatie Sint Antoniestraat 38 te Tuil.

De maatschap M.A., Y.A.A. en M.M. Leeuwis-Hoeflaken heeft de beschikking over 43,68 hectare, waarvan 33,42 hectare in eigendom. Op deze gronden staat aan fruit 9,2 hectare appelen en 24,29 peren, aangeplant voorafgaand aan lopende seizoen, en 8,81 hectare peren aangeplant lopende seizoen. De maatschap Leeuwis Agro beschikt over 19,4 hectare. Hiervan is 8,88 hectare appelen en 5,23 peren, vorig jaar aangeplant. Verder betreft 2,61 hectare bramen en 2,68 hectare tijdelijk grasland. In totaal wordt dus beschikt over 18,08 hectare appelen en 38,33 hectare peren voor (ruim) meer dan de helft vol in productie. Recent is verder 4,5 teeltgrond naast 4,5 hectare bosgebied aangekocht dat binnenkort wordt aangeplant.

Voornemen

Verzoekster, de maatschap M.A., Y.A.A. en M.M. Leeuwis-Hoeflaken, wil alles zelf gaan doen, dus ook het koelen en sorteren. Hiertoe wil zij aan de achterzijde van het perceel aan de Ammanswal 2 dat grenst aan het industrieterrein, dus op enige afstand van de huidige bedrijfslocatie, een nieuw bedrijfspand realiseren. Het bedrijfspand zal voorzien in een koelcapaciteit van 2 miljoen kilo fruit alsmede een sorteerruimte en een laad-/losdock. Ook zal er ruimte moeten zijn voor de opslag van leeg fust, verpakkingsmateriaal en de tijdelijke koeling van gereed product. De precieze plannen worden uitgewerkt na een akkoord op deze 'vergroting' van het bouwperceel. Het bedrijfspand willen zij aansluitend aan het bedrijfsterrein opdat rechtstreeks kan worden ontsloten op de Zandweistraat.

Daarbij willen zij net als gebeurd bij de teelt van bloemen, meer automatisering gaan toepassen bij de teelt van het fruit. Hierbij moet gedacht worden aan het telen in één systeem met een vaste indeling. Hierbij zal zeer precies het waterniveau gemeten worden, zodat de watergifte preciezer aangestuurd kan worden. Dit gebeurt volautomatisch evenals het besproeien in geval van vorst. Op deze wijze kan eenvoudig de controle worden gehouden over 60 hectare fruit. Het fruit willen zij zelf rechtstreeks gaan leveren aan de afnemers als winkelbedrijven. Dit voor een plus prijs mede door een duurzame teelt door genoemde maatregelen, maar bijvoorbeeld ook het opwekken van zonne-energie. Er wordt nog beschikt over voldoende gronden, en ook voor de verdere uitbreiding van het totale teeltoppervlak zijn er voldoende mogelijkheden.

Voor het voornemen is door HDD advies een uitgebreid verzoek opgesteld. Aan de S/A/A/B is in aanvulling op deze stukken door verzoekster toegezonden de gecombineerde opgaven 2018.

Landbouwkundig beleid

Voorliggend initiatief - de uitbreiding van een bestaande agrarische onderneming - komt neer op een vergroting van het bestaande agrarische bouwperceel. Een dergelijke vergroting komt veelal ter sprake wanneer de gewenste toekomstige bebouwing niet binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd kan worden, omdat het bouwperceel qua oppervlakte of vorm niet voldoet. Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt beoordeeld of vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en de bedrijfseconomische noodzaak om



bedrijfsgebouwen buiten het bouwperceel op te richten. Ook de huidige omvang van het bedrijf en het bedrijfstype wordt in de beoordeling betrokken. Het standpunt is om vergroting van het bouwperceel slechts toe te staan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfsgebouwen dienen daarbij zoveel mogelijk geconcentreerd te worden.

Advies

Aangaande de wijziging en de mate van volwaardigheid van de bedrijfsvoering bericht de S/A/A/B u na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse het volgende.

Aan de Ammanwal 2 (Sint Antoniestraat 32) is sprake van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Ter vergelijking; een volwaardig agrarische bedrijf dient afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering heden ten dage te beschikken over minimaal 10 hectare en al gauw 20 hectare, zeker in geval van eigen koeling en sortering. Onderhavig bedrijf beschikt over een areaal van 60 hectare in hoofdzaak eigen gronden. In totaliteit gaat het daarbij om de productie van ruim 2 miljoen kilo fruit. Gelet op de bestaande bedrijfsvoering en de participatie van de zoon, is de continuïteit van de onderneming verzekerd. Dat gekozen wordt voor meer verantwoord telen, acht de S/A/A/B in de huidige markt een logische keuze.

Voor de continuïteit op de lange termijn is het verder noodzakelijk dat voldaan blijft worden aan de eisen voor certificering. Ook verdient het voor het toezicht de voorkeur om te beschikken over eigen koelruimtes en een eigen sorteer-, verpakings- en expeditie ruimte. Voor de realisatie hiervan is een ruimer bouwperceel noodzakelijk. Dat deze verruiming op afstand gewenst is, acht de S/A/A/B voorstelbaar. Het belangrijkste argument hiervoor, de ontsluiting rechtstreeks via het aangrenzende bedrijventerrein, moet dan wel uitvoerbaar zijn. Het is ook om deze uitzondering dat het hier voorstelbaar is. Voor de bedrijfsvoering heeft dit geen nadelige gevolgen. Op de bestaande locatie is enkel aanwezig de bedrijfswoning en een fruitschuur. Er zijn dus weinig vervoersbewegingen benodigd tussen de locaties. Enkel zou gesteld kunnen worden dat er met een vestiging op afstand sprake is van verminderd toezicht vanuit de bedrijfswoning, voor zover dat heden ten dage nog benodigd is. Gelet op de korte afstand kan de bedrijfsvoerder wel snel vanuit de woning ter plaatse zijn ingeval van een storing of andere spoedredenen. Een bedrijfswoning ter plaatse van de uitbreiding kan dan ook uitgesloten worden.

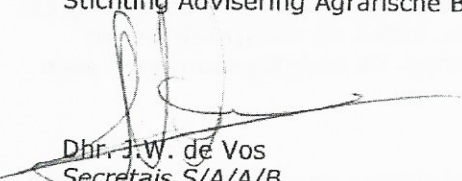
De S/A/A/B is alles overwegende van mening dat de vergroting van het agrarisch bouwvlak als noodzakelijk kan worden geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering. Dat dit op afstand gebeurt, opdat dan rechtstreeks ontsloten kan worden op het bedrijventerrein, acht de S/A/A/B niet bezwaarlijk. De S/A/A/B stelt daarbij dan wel als voorwaarde dat deze ontsluiting er inderdaad komt. Ook dienen de bouwvlakken gekoppeld te worden zodat feitelijk sprake blijft van één bouwvlak, waarmee ook een (tweede) bedrijfswoning op de nieuwe locatie uitgesloten wordt.

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