

uw email van: 14 juni 2021
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 21 045 hw
betreft: vergroting bouwvlak ten behoeve van bouw van twee loodsen
aanvrager: de heer xx
locatie: Smitsweg 3 te Klaaswaal
adviesaanvraag ontvangen: 14 juni 2021

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hoeksche Waard

Woerden, 26 juli 2021

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een tweetal loodsen op de locatie als hierboven is vermeld.

U vraagt onze commissie advies omtrent de noodzaak van de vergroting van het bouwblok alsmede omtrent de gewenste omvang van deze uitbreiding.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 23 juni 2021 en met de heer xx de aanvraag en (voorgenomen) bedrijfssituatiebesproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' (gemeente Cromstrijen). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de volgende grondgebonden agrarische bedrijven; akkerbouwbedrijven.

Ten aanzien van voornoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat onder andere:

- gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- nieuwe bebouwing uitsluitend is toegestaan indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering; burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van deze toetsing advies inwinnen bij de agrarisch deskundige (artikel 3, lid 3.2 en 3.2.1, onder a en b).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de omvang van het bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare onder de voorwaarde dat onder andere:

- door een onafhankelijke agrarische deskundige is aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;

- de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de gewenste bedrijfsomvang;
- de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel wordt gebouwd (artikel 3, lid 3.6.1, onder a, b en c).

In de begrippen wordt een agrarisch bedrijf omschreven als een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in, onder meer, akkerbouw- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw: onder akkerbouw- en vollegrondstuinbouw wordt mede witlofteelt verstaan.

Huidige situatie

De heer xx (46 jaar) exploiteerde sinds 1998 een akkerbouwbedrijf als eenmanszaak. Voor zijn bedrijfsvoering huurde hij reeds geruime tijd land van de heer xx. Op 1 januari 2021 heeft de heer xx samen met de heer xx een nieuw akkerbouwbedrijf opgericht onder de naam Greenfarmers HW v.o.f.

In de nieuwe bedrijfsopzet brengen beide vennoten circa 70 hectare van hun grond in de vennootschap Greenfarmers HW v.o.f. in. Daarnaast brengt de heer xx ook het gebruik van zijn bedrijfsgebouwen aan de Smitsweg 3 in. Beide ondernemers brengen het gebruik en genot van hun grond en gebouwen in ten behoeve van de bedrijfsvoering, maar het juridische eigendom blijft van de respectievelijk inbrengende vennoot. Hiernaast wordt door de firma circa 60 hectare van derden gehuurd en gepacht.

De bedrijfsvoering bestaat uit het telen van uien, aardappelen, graan en suikerbieten, waarnaast dit jaar is gestart met het telen van een nieuw gewas, namelijk zoete aardappelen. De zoete aardappel komt oorspronkelijk uit Zuid-Amerika. In Nederland is er een toenemende marktvraag naar dit product.

Het bedrijf is GlobalG.A.P en PlanetProof gecertificeerd.

Op de peildatum van 1 april 2021 voor de Gecombineerde Opgave was de bedrijfsoppervlakte en teelt van Greenfarmers HW v.o.f. als volgt:

Als bedrijfsoppervlakte is op dat moment 179 hectare grond (overige exploitatievormen) in gebruik. Voor de bedrijfsvoering van de v.o.f. is normaal 199 hectare in gebruik. Dit jaar wordt er echter 20 hectare verhuurd ten behoeve van de teelt van spruiten.

Het bouwplan omvat: 58,64 hectare consumptie-aardappelen, 10,36 hectare pootgoed-aardappelen, 13,37 hectare suikerbieten, 51,72 hectare tarwe, 40,91 hectare uien en 4,06 hectare zoete aardappelen.

Op het perceel aan de Smitsweg 3 is de volgende bebouwing aanwezig:

- bedrijfswoning
- loods (circa 500 m²); in gebruik voor opslag van producten en stalling van machines
- loods (circa 195 m²); in gebruik als werkplaats en machineberging
- loods (circa 600 m²); in gebruik voor opslag van producten
- loods (circa 1.875 m²); in gebruik voor opslag van producten

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

De ondernemers willen voor de bedrijfsvoering van de v.o.f. een loods bouwen achter de bestaande loods van 2.625 m² en die identiek daaraan is. De nieuwbouw is bestemd voor de opslag en verwerking van de eigen producten, zoals aardappelen en uien. Tevens wil de heer xx een loods van 2.400 m² bouwen voor extra opslag en het wassen, verwerken en verpakken van de eigen geteelde gewassen. In het laatste gebouw zijn ook aflevercellen gepland en een laaddock, alsmede een ruimte voor de stalling van machines.

De firma wil de zoete aardappelen verpakt gaan aanbieden aan een supermarktketen, waardoor een meerwaarde van het product kan worden verkregen. Ook is het de bedoeling deze teelt geleidelijk uit te breiden naar een omvang van 20 hectare. Dit betreft qua teelt, oogsten, opslag en verpakking een bewerkelijke, arbeidsintensieve teelt. Deze aardappelen worden als plantje gezet in een rug van grond, hetgeen veelal handwerk is. De maat van deze aardappelen is erg afwijkend van vorm, waardoor het machinaal bewerken, oogsten en sorteren veel tijd en aandacht vergt. In die zin is de teelt niet te vergelijken met de teelt van aardappelen zoals we die in deze regio kennen.

Op dit moment wordt elders opslagruimte gehuurd met een opslagcapaciteit voor circa 700 ton product. Ongeveer 60% van de eigen oogst kan op het bedrijf aan de Smitsweg worden opgeslagen. Tevens wordt er een deel van de oogst direct af land verkocht. Teneinde een meerwaarde van het product te kunnen verkrijgen, wil de firma eigen opslagruimte realiseren, waardoor ze een hogere opbrengstprijzen kunnen genereren.

Eveneens op afstand (aan de Ritselaatsdijk) wordt een schuur van 1.000 m² gehuurd voor de stalling van trekkers en machines. De heer xx wil graag alle machines en bedrijfsactiviteiten op het eigen bedrijfscentrum kunnen concentreren. Hiervoor is ruimtegepland in de aangevraagde loods van 2.400 m², waarin naast een ruimte voor de stalling van machines ook een wasinstallatie, een verpakkingsslijn, een sorteerslijn en een opslagruimte voor het verpakte product voor de afnemers zijn gepland.

Voor de toekomst is het de bedoeling het bedrijf verder te ontwikkelen door gestage uitbreiding van bedrijfsoppervlakte alsmede door uitbreiding van de teelt met nieuwe producten.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', de Gecombineerde Opgave van 2020 van het oorspronkelijke akkerbouwbedrijf van de heer xx de Gecombineerde Opgave van 2021 van het nieuw opgerichte akkerbouwbedrijf Greenfarmers HW v.o.f. en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

U vraagt onze commissie te beoordelen of de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en of de maximaal toelaatbare uitbreiding tot 1,5 hectare uit de wijzigingsbevoegdheid gezien de bedrijfsactiviteiten en de (gewenste) bedrijfsvoering noodzakelijk is of een kleinere uitbreiding ook volstaat.

De aangevraagde uitbreiding van het bouwvlak is zonder meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, om de uitbreiding met een loods te kunnen realiseren. In de bestaande loodsen, met opslagruimte en koeling, is er onvoldoende ruimte voor de opslag van aardappelen en uien van de eigen teelt. In de huidige situatie moet er jaarlijks vanwege onvoldoende opslagcapaciteit een deel van de productopbrengst af land worden verkocht en een deel worden opgeslagen in elders gehuurde opslagruimte. Tevens wil het bedrijf jaarrond kunnen leveren, om een hogere productprijs te kunnen verkrijgen.

Hiernaast willen de ondernemers een meerwaarde van het product verkrijgen door op het eigen bedrijf te sorteren en verpakken. De bestaande opslagcapaciteit op het eigen bedrijf biedt opslagruimte voor 60% van de productopbrengst. In de toekomst wil het bedrijf ontwikkelruimte houden om het teeltareaal te kunnen uitbreiden.

De gewenste 1.000 m² voor de stalling van machines in de nieuwbouw is noodzakelijk om de

huidige huurlocatie (die dezelfde oppervlakte heeft) te kunnen afstoten. Om voornoemde redenen is uitbreiding van de opslag- en stallingruimte zonder meer noodzakelijk.

De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing biedt extra opslagruimte, waardoor ook de elders gehuurde opslagruimte met dezelfde oppervlakte kan worden afgestoten. De bedrijfsactiviteiten kunnen daardoor worden geconcentreerd op één locatie, hetgeen de efficiency sterk verhoogd. Tevens is er dan voldoende ruimte en capaciteit voor de verpakkinglijn. Om de geplande situering van de nieuwbouw te kunnen realiseren en voor de (gewenste) bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat het bouwvlak wordt vergroot tot de maximaal toelaatbare uitbreiding tot 1,5 hectare uit de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De heer xx en de heer xx hebben een nieuw akkerbouwbedrijf opgericht, waarbij beide partijen het gebruik en genot van hun grond en gebouwen in de firma hebbeneingebracht. Het individueel juridisch eigendom blijft echter van kracht.

Het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten ligt op deze locatie, alwaar in de toekomst ook sortering, verpakking en opslag van gereed product gaan plaatsvinden. Thans wordt elders bedrijfsruimte bijgehuurd, die de aanvrager wil afstoten, zodat de bedrijfsactiviteiten op een locatie kunnen worden geconcentreerd en transportbewegingen worden geminimaliseerd. De aangevraagde uitbreiding van het bouwvlak tot de maximaal toelaatbare uitbreiding tot 1,5 hectare uit de wijzigingsbevoegdheid is op basis van de aanwezige bedrijfsactiviteiten en de (gewenste) bedrijfsvoering noodzakelijk om de twee beoogde loodsen te kunnen realiseren.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

i.o. 

ing. T.J.M. Broers, secretaris