

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mill en Sint-Hubert
t.a.v. Dhr. S. Rijkers
Specialist RO (CGM)

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, S. Rijkers

Ons nummer
BA 9700

Datum
11 november 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 15 oktober 2021, inzake het verzoek van Lange VOF, Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert, delen wij u het volgende mede.

Op 3 november 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert bezocht. Op basis van aldaar met de heer J. Lange en zijn echtgenote J. Lange-Kusters gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer J. Lange (54 jaar) exploiteert in een vennootschap onder firma met zijn echtgenote J. Lange-Kusters (50 jaar) vanuit twee locaties een agrarisch bedrijf. De oorspronkelijke locatie van het bedrijf betreft de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert waar de familie ook woont. De bebouwing op deze locatie bestaat uit het boerderijpand met daarin de woning en een werkplaats/berging, diverse varkensstallen en twee oude schuren op basis van houtbouw. De oude schuren verkeren bouwtechnisch in matige tot slechte staat.

Op het bedrijf werden ruim 200 vermeerderingszeugen gehouden, Circa tien jaar geleden zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van een vleesvarkensstal en het hergebruik van de bestaande bebouwing voor de opfok van biggen. Deze plannen zijn niet doorgezet. In 2015 is de varkenshouderij op deze bedrijfslocatie beëindigd.

Eind jaren negentig is aan de Graafsedijk 19 te Beugen het varkensgedeelte van een gemengd bedrijf aangekocht. Dit betreft een perceel van 0.45 ha, waarop stallen aanwezig zijn voor het houden van maximaal 1400 vleesvarkens.

In totaal beschikt het bedrijf over 5.78 ha waarvan, na aftrek van de ondergrond van de bedrijfslocaties, circa 4½ ha beschikbaar is als cultuurgrond. Daarnaast is er circa 18 ha huurgrond die middels éénjarige overeenkomsten wordt gepacht.

Het bedrijf is aan de Pastoor Jacobsstraat 67 gevestigd op een kavel van 3 ha, waarvan ruim 2 ha cultuurgrond. Op korte afstand hiervan behoren twee percelen van 1.30 en van 0.90 ha in eigendom bij het bedrijf, en is een perceel van 4½ ha jaarlijkse huurgrond. De overige circa 13½ ha betreffen percelen huurgrond in de nabijheid van de Graafsedijk 19.

Het grondgebruik van het bedrijf bestaat dit jaar uit circa 12 ha maïs, ½ ha zonnebloemen, ½ ha luzerne en voor het overige grond die enkel wordt gebruikt voor de aanwending van drijfmest, maar waarop door derden gewassen worden geteeld. De maïs wordt geoogst als ccm voor de voeding aan de vleesvarkens. De luzerne wordt geoogst als droog product om als afleiding bij te verstrekken aan de varkens.

De familie Lange teelt reeds jaren ¼ tot ½ ha zonnebloemen als snijbloem. Deze worden gefaseerd gezaaid van medio april tot medio juli, zodat in de periode begin juli tot circa 1 oktober bloemen kunnen worden gesneden. Deze bloemen worden vanuit de Pastoor Jacobsstraat 67 en vanuit een tweede adres verkocht aan particulieren. In eerdere jaren werd ook wel ½ ha aan pompoenen geteeld voor de particuliere verkoop.

Het bedrijf beschikt over een viertal tractoren, te weten een courante van 140 pk (bouwjaar 2004), twee kleinere en oudere tractoren van 40/50 pk, een 80 pk tractor van circa 25 jaar oud met voorlader die standaard aan de Graafsedijk is gestald voor de verwerking van de ccm. Verder betreft het een drijfmesttank met bouwland-injecteur, grondbewerkingswerktuigen zoals twee- en drieschaarploeg, zaaibedcombinatie met nokkenrad-zaaimachine (primair voor de groenbemester na de maïs) en culters, beregeningshaspel met stationaire dieselmotor, getrokken gewasbeschermingsmiddelspuit en enkele kleinere aanbouwwerktuigen. Voor het gebruik van enkele werktuigen wordt gebruik gemaakt van de nabijgelegen werktuigencoöperatie.

Sinds de beëindiging van de zeugenhouderij is de heer J. Lange tevens elders werkzaam, hetgeen de afgelopen jaren de werkzaamheden als melker bij een melkveebedrijf betreft.

Plan

Het plan betreft de sanering van de stallen aan de Pastoor Jacobsstraat 67 in combinatie met de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel aan de oostzijde van het bedrijf. Daarnaast zal aan de westzijde van het bedrijf in de gebiedsaanduiding 'zoekgebied verstedelijking' een bouwkaal worden ontwikkeld.

Voor de herbestemming van de Pastoor Jacobsstraat 67 is het verzoek een (grondgebonden) agrarische bestemming. De bouwplannen betreffen een loods van circa 260 m² op de locatie van een oude houten schuur. Dit betreft een open werktuigenberging waarvoor een aantal jaren geleden reeds vergunning is verleend. Het tweede bouwplan betreft een dichte loods van circa 375 m².

De open kapschuur betreft een werktuigenberging. In de dichte loods zal een klein kantoor/kantine worden ingericht, en dit gebouw is bedoeld voor de verwerking en het klaar maken van de zonnebloemen, de opslag van fust en klein materieel, en de (vorstvrije) stalling van enkele machines.

De initiatiefnemers lichtten toe dat het de bedoeling is om de zonnebloementeelt geleidelijk uit te breiden. In de huidige opzet kunnen via de beide verkooppunten meer zonnebloemen worden verkocht dan het bedrijf produceert. In samenhang met deze uitbreiding is het de bedoeling om een bos- annex sorteerlijn aan te schaffen, om een andere zaaimachine en om een schoffelnutrituur aan te kopen. Op die manier kan ook de arbeidsbehoefte van de teelt worden verminderd en kan efficiënter worden gewerkt.

In een door Countus uitgeschreven economische doorkijk wordt uitgegaan van de uitbreiding van de zonnebloementeelt tot 6 ha, waarbij deze teelt in de nabijheid van de Pastoor Jacobsstraat 67 wordt uitgevoerd. Het overige areaal wordt volledig aangegeven als maïsland. In een bedrijfseconomische doorkijk wordt op basis van de door Countus geformuleerde uitgangspunten doorgerekend dat deze toekomstige bedrijfsvoering een marge van 27.000 euro oplevert, waarvan 20.000 euro afkomstig is uit de werkzaamheden voor derden van J. Lange als zzp 'er en 1000 euro overige/andersoortige opbrengsten betreffen. De door Countus berekende marge van de agrarische bedrijfsvoering bedraagt 6000 euro.

J. Lange lichtte toe dat zijn zoon Gijs (23 jaar) werkzaam is bij een akkerbouwbedrijf annex loonbedrijf en belangstelling heeft om de teeltactiviteiten in de toekomst voort te zetten.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert werd tot in de loop van 2015 een varkenshouderij geëxploiteerd. De huidige activiteiten vanuit deze locatie zijn gericht op de exploitatie van de cultuurgronden van het bedrijf.

Het verzoek van de initiatiefnemers is om middels een agrarische bedrijfsbestemming de bouw van de beide beschreven agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. Uw gemeente vraagt advies over de aard, omvang en volwaardigheid van het akkerbouwbedrijf.

De teelt van zonnebloemen als snijbloem vindt reeds langjarig plaats aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint-Hubert. Zodoende beschikken de initiatiefnemers over kennis, kunde en ervaring met deze teelt. De huidige productie wordt volledig afgezet middels huisverkoop, waarmee een wezenlijk andere verkoopprijs kan worden gerealiseerd dan bij de verkoop via veiling of via handelskanalen. Een beperkte opschaling op basis van huisverkoop is wellicht zeer wel mogelijk, bij een opschaling tot het genoemde areaal van 6 ha zal het grote merendeel van de zonnebloemen geleverd moeten worden voor de reguliere groothandelsprijs.

De Adviescommissie constateert dat de bedrijfsvoering aan de Pastoor Jacobsstraat 67 vanaf 2015 (beëindiging zeugenhouderij) min of meer hetzelfde is gebleven, met dien verstande dat tot enkele jaren geleden ook pompoenen werden geteeld voor de huisverkoop. In de afgelopen zes jaar zijn, daar waar de bebouwing en de bedrijfslocatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 daartoe de mogelijkheden boden, geen stappen gezet om te komen tot een intensivering van het teeltplan middels de uitbreiding van het areaal zonnebloemen of anderszins. Gelet hierop en gelet op de huidige bedrijfsvoering zijn er niet direct aanknopingspunten om uit te gaan van een forse schaa sprong bij de teelt van zonnebloemen, en ligt een organische groei in de intensivering van het teeltplan meer in de rede.

In het bestemmingsplan wordt een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als “een bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen”.

Mede gelet op de zeer beperkte inkomenscapaciteit van de door Countus voorgestelde bedrijfsvoering heeft deze bedrijfsvoering niet de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. Zoals toegelicht komt het rendement van de huidige zonnebloementeelt primair voort vanuit de huisverkoop en is een organische groei van deze bedrijfsopzet zeer wel denkbaar. Een professionalisering van de voorzieningen voor deze teelt zal tot meer efficiëntie en een verlaging van de arbeidsinput leiden.

In de huidige opzet kan de agrarische bedrijfsvoering van de teelten van het bedrijf eerder worden ingeschat op een kwart van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De Adviescommissie constateert dat, ook aangezien J. Lange aan de Graafsedijk 19 beschikt over een klein vestigingsperceel van 0.45 ha met enkel varkensstallen, de exploitatie van de cultuurgrond plaatsvindt vanuit de Pastoor Jacobsstraat 67. Op basis van het areaal van het bedrijf, het teeltplan en de beschikbare mechanisatie is de Adviescommissie van oordeel dat het gevraagde volume aan bedrijfsbebouwing in verhouding staat tot de agrarische bedrijfsvoering en enige ontwikkeling daarin. Ook is de Adviescommissie van mening dat de continuïteit op langere termijn van het huidige bedrijf als teeltbedrijf redelijkerwijs is gewaarborgd.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris