



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

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

Gemeente Neerijnen	
Ingekomen	23 NOV 2012
Routing	OT MS
Zaak	12-15505
Document	12-4111
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	

Plaats : Nijmegen  
Datum : 21 november 2012  
Uw kenmerk : 12-15505-3094  
Ons kenmerk : 0032504VBP12/aw  
Bestand : m:\saab\adviezen 2012\neerijnen\de kraan 1 est\advies van der burg est.vbp.doc  
E-mail : info@stichtingaab.nl  
Bijlage(n) : 1

**Onderwerp** *Landbouwkundig advies inzake vergroting agrarisch bouwperceel; De Kraan 1 te Est t.n.v. de heer J.M. van der Burg.*

Geacht college,

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

De heer J.M. van der Burg, wonende en bedrijfsvoerende aan de De Kraan 1 te Est, is voornemens het bestaande glastuinbouwbedrijf uit te breiden. Hiertoe dient het huidige agrarische bouwvlak vergroot te worden tot een omvang van 7,0 hectare. Een dergelijke uitbreiding is niet mogelijk middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Eerder, te weten op 12 februari 2010, heeft de S/A/A/B u geadviseerd inzake de plannen van de heer J.M. van der Burg tot een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel tot een omvang van 5,0 hectare, welke wel mogelijk is middels de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingplan.

De S/A/A/B heeft u toen geadviseerd medewerking aan bedoeld initiatief te verlenen. Zij concludeerde namelijk in haar advies dat:

- sprake was van een volwaardig agrarisch glastuinbouwbedrijf;
- de onderneming een voldoende bedrijfskundig perspectief heeft, gezien de jonge leeftijd van de ondernemer;
- schaalvergroting noodzakelijk was om naar de toekomst een bedrijfs-economisch gezonde onderneming te kunnen blijven exploiteren. Daarbij spelen logistieke redenen een rol, zoals de met de uitbreiding mogelijke investering in interne transportmiddelen en de sorteermachine;
- mede op grond van het door de initiatiefnemer aangereikte bedrijfsplan, geconcludeerd moest worden dat verplaatsing van het onderhavige bedrijf naar een kassenconcentratiegebied, in vergelijking met uitbreiding op de bestaande locatie, vanuit bedrijfseconomisch perspectief geen verantwoord alternatief



- was. De stichtingskosten waren bij verplaatsing dermate hoog, dat de financieringsverplichtingen niet opgebracht konden worden;
- het voorliggende initiatief noodzakelijk was uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

Door ACCON/AVM adviseurs en accountants is namens de heer Van der Burg d.d. 28 augustus 2012 een bedrijfsontwikkelingsplan 2014 – groei naar 7 hectare opgesteld en ingediend bij uw gemeente. U heeft de S/A/A/B gevraagd u te adviseren inzake het gewijzigde voornemen. U verzoekt daarbij de mate van volwaardigheid en de toets die daaraan ten grondslag heeft gelegen in het advies op te nemen.

### **Planologische regeling**

Voor de locatie gelegen aan De Kraan 1 te Est vigeert thans het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ingevolge dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het perceel heeft de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (A)' met de sub-bestemming 'glastuinbouwbedrijf (g)'. Onderhavig bedrijf is hierbij niet gelegen in een zogenaamd 'kassenconcentratiegebied'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbinnen het onder voorwaarden mogelijk is het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het agrarische bouwblok van een glastuinbouwbedrijf tot een omvang van 5,0 hectare. Een voorwaarde hierbij is dat verplaatsing naar een kassenconcentratiegebied niet mogelijk is en dat de uitbreiding voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf noodzakelijk is. Een vergroting tot 7,0 hectare is enkel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan.

### **Bedrijfsbeschrijving**

De heer J.M. van der Burg (39 jaar) voert aan De Kraan 1 te Est een glastuinbouwbedrijf dat volledig is ingericht voor de teelt van groene paprika's. De heer Van der Burg werkt sterk samen met het paprikateeltbedrijf van zijn twee broers aan de Karnheuvelsestraat te Est. Er is een sterke samenwerking tussen beide bedrijven bij de inkoop en de afzet.

Het bedrijf van verzoeker heeft 5 vaste medewerkers, deels parttimers, jaarrond in dienst. Voorts werken er in de vakanties scholieren en wordt er regelmatig gebruik gemaakt van de diensten van een uitzendbureau, met name bij de oogst. De heer Van der Burg is getrouwd en heeft 6 kinderen in de leeftijden van 3 tot 9 jaar.

Het huidige bedrijf is in 1998 gestart met een glasoppervlak van 20.000 m<sup>2</sup>. In 2005 is dit oppervlak uitgebreid naar de huidige 31.300 m<sup>2</sup>. Het in eigendom aan de heer J.M. van der Burg toebehorend perceel aan De Kraan 1 heeft een totale oppervlakte 4,15 hectare. Naast de glasopstand is er op het perceel nog een bedrijfswoning aanwezig en is het erf grotendeels verhard. Aan de voorzijde van de kas is een WKK - installatie, een opslagruimte, alsmede een ruimte ten behoeve van de sorteerlijn en een kantoorruimte aanwezig. De paprika's worden afgezet via veiling ZON.

### **Voornemen**

In het bedrijfsontwikkelingsplan wordt gesteld dat de heer Van der Burg reeds sinds 2008 in overleg is met uw gemeente, met als uiteindelijk doel het behouden van toekomstperspectief voor het gevestigde bedrijf door het realiseren van de gewenste bedrijfsuitbreiding. In oorsprong is daartoe verzocht om een bedrijfsuitbreiding tot 7 hectare. Op basis van advies van uw gemeente is deze oppervlakte verlaagd naar 5 hectare, waarvoor ook vergunning is verleend. Deze uitbreiding wordt in het bedrijfsontwikkelingsplan als sub-optimaal betiteld. Om te komen tot de oorspronkelijk beoogde bedrijfsuitbreiding tot 7 hectare zijn de gesprekken met betrokken bestuurders doorgegaan. Dit heeft er toe geleid dat deze uitbreiding nu is



voorgelegd aan de S/A/A/B. De aangevraagde bouwvergunning voor de uitbreiding tot 5 hectare is daarbij ingetrokken.

Het huidige voornemen is aldus om het bestaande glastuinbouwbedrijf uit te breiden met 38.700 m<sup>2</sup>, tot een omvang van 7,0 hectare. Hiervoor dient een perceel van 4,5 hectare aangekocht te worden. Het doel van de uitbreiding is het behoud van voldoende toekomstperspectief. Een glastuinbouwbedrijf van 31.300 m<sup>2</sup> voor paprikateelt is niet groot genoeg om concurrerend, economisch en duurzaam te produceren. Door de schaalvergroting wordt het mogelijk te investeren in bedrijfsvernieuwing. Door een totale omvang van 7,0 hectare teelt kan er geïnvesteerd worden in een eigen dozenstamper voor de produktie van het verpakkingsmateriaal en een sorteermachine. Bij deze uitbreiding zal ook geïnvesteerd worden in een nieuwe centrale verwerkingsruimte waarmee optimaal kan worden geanticipeerd op het gebruik van een dock-shelter en producenten keurmerken als BRC en IFS. Hierbij is het een vereiste dat uniforme partijen geleverd kunnen worden. Dit is middels een schaalvergroting mede beter mogelijk evenals de samenwerking met andere paprikateelers.

Voor het voornemen is als gesteld een uitgebreid bedrijfsplan opgesteld door ACCON/AVM adviseurs en accountants. In dit plan is ook de gehele verplaatsing van het bedrijf naar een kassenconcentratiegebied afgewogen. Dit is bedrijfseconomisch als niet verantwoord bestempeld vanwege de hoge extra kosten die hierbij gemoeid zijn. Tenslotte moet in dat geval ook de bestaande kas heropgericht worden. De subsidie die in het kader van de verplaatsingsregeling glastuinbouw verkregen kan worden biedt hiertoe ook geen soelaas. Door het beperkte budget worden de subsidievoorwaarden enkel verder aangescherpt. Ook het niet uitbreiden is geen optie, vanwege de te krappe marge waarmee benodigde investeringen in de toekomst niet mogelijk zijn.

### **Landbouwkundig beleid**

Voorliggend initiatief – zijnde de uitbreiding van een paprikakwekerij – komt in feite neer op een vergroting van een bestaand agrarisch bouwblok. Een dergelijke vergroting komt veelal ter sprake wanneer de gewenste toekomstige bebouwing niet binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd kan worden, omdat het bouwblok qua oppervlakte of vorm niet voldoet. Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt beoordeeld of vergroting van het agrarisch bouwblok noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en/of de bedrijfseconomische noodzaak om bedrijfsgebouwen buiten het bouwblok 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 bouwblok 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**

In antwoord op uw adviesvraag met betrekking tot de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel aan De Kraan 1 te Est adviseert de S/A/A/B u na bestudering van de aangeleverde stukken het volgende.

In de onderhavige situatie is op dit moment sprake van een ruim volwaardig agrarisch glastuinbouwbedrijf dat gespecialiseerd is in de teelt van groene paprika's. De onderneming heeft een voldoende bedrijfskundig perspectief, gezien de jonge leeftijd van de ondernemer. Om naar de toekomst een bedrijfseconomisch gezonde onderneming te kunnen blijven exploiteren, is schaalvergroting noodzakelijk. Daarbij spelen ook logistieke redenen een rol, zoals de mogelijke investering in een eigen



dozenstamper en een sorteermachine, in geval een uitbreiding tot 7,0 hectare kas mogelijk is. Deze omvang is optimaal voor het gewenste toekomstperspectief, daar in dat geval twee afdelingen met een eigen teeltregime kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is de totale omvang wel zodanig dat geïnvesteerd kan worden in een nieuwe centrale verwerkingsruimte met voldoende eigen verpakkingsmateriaal op voorraad. De uitbreiding zorgt ervoor dat efficiënter gewerkt kan worden wat tot kostenbesparingen leidt. De S/A/A/B is dan ook van oordeel dat het voorliggende initiatief noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

Daarnaast moet, mede op grond van het door initiatiefnemer aangereikte bedrijfsplan en nader toegestuurde informatie, geconcludeerd worden dat verplaatsing van het onderhavige bedrijf naar een kassenconcentratiegebied, in vergelijking met uitbreiding op de bestaande locatie, vanuit bedrijfseconomisch perspectief geen verantwoord alternatief is. De stichtingskosten zijn bij verplaatsing dermate hoog, dat de financieringsverplichtingen niet opgebracht kunnen worden. Dit houdt met name verband met het feit dat bij verplaatsing ook de bestaande kas en bijbehorende voorzieningen nieuw gerealiseerd dienen te worden. Deze extra kosten worden onvoldoende gecompenseerd door de opbrengst van de huidige locatie. In verband met de realisatie van voorzieningen als erfverharding en nadere eisen inzake inpassing en wateropvang, dient op de nieuwe locatie ook extra dure grond te worden aangekocht. Grond die geen teeltopbrengstwaarde heeft om welke reden dit financiering bemoeilijkt. Verwacht wordt dat uitbreiding op de bestaande locatie wel financierbaar is.

De S/A/A/B adviseert u alles overwegende aan voorliggend initiatief uw medewerking te verlenen.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend advies andere dan landbouwkundige zienswijzen 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 Neerijnen, zaaknummer 0032504VBP12.**

**Aan het uitbrengen van landbouwkundige adviezen zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 701,80 (inclusief BTW).**

**Het bedrag van € 701,80 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.**