

College van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's- HERTOGENBOSCH

Datum verzonden

22 maart 2022

Uw brief**Ons kenmerk**D2022-03-009175
2020-023668**Betreft**

Ontheffing artikel 5.15 IOV

Bijlage(n)

1

Behandeld door

Danielle Plaggenmarsch-Fluit

Team

Team Omgeving & Vastgoed

Telefoonnummer

0183-516810

E-mail

d.plaggenmarsch@gemeentealtena.nl

Geacht college,

Op xx april 2022 heeft ons college besloten het ontwerpbestemmingsplan Wijksestraat t.o. 18 te Wijk en Aalburg (NL.IMRO.1959.BuiBPo67Wijkseto18-ONo1 in procedure te brengen. Het bestemmingsplan "Wijksestraat t.o. 18, Wijk en Aalburg" maakt de ontwikkeling van een kwekerij mogelijk met containervelden, een loods en een kas tegenover Wijksestraat 18 te Wijk en Aalburg op de percelen kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F nummers 203, 204 en 205. Het ontwerp heeft van xxx 2022 tot en met xxx2022 ter inzage gelegen.

Daarbij is tevens het voornemen bekendgemaakt om een ontheffing van de Interim Omgevingsverordening aan te vragen bij Gedeputeerde Staten. De reden is dat het plan in strijd is met artikel 3.6. van de Interim Omgevingsverordening. Daarop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Voordat wij overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan willen wij u verzoeken ons ontheffing te verlenen zoals bedoeld in artikel 5.15 van de Interim Omgevingsverordening.

Wij zijn van mening dat in het plan de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt verleend voldoende zijn afgewogen tegen de specifieke opgave van de gemeente om te komen tot een goede ruimtelijke ordening, in een specifiek geval.

Bij de afweging of hier sprake is van dergelijke bijzondere omstandigheden is het volgende overwogen:

Het belang wat het verbod op nieuwvestiging beschermt is het voorkomen van toename van bebouwing op locaties waar nog geen sprake is van bebouwing. Er dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen moet worden dat door nieuwe doorontwikkeling nieuw ruimtebeslag van functies ontstaat. Voor dit specifieke bestemmingsplan is er sprake van bijzondere omstandigheden en waardoor wij vragen af te wijken van het verbod op nieuwvestiging. Onderstaand geven we een aantal argumenten waarom de gemeente van mening is dat er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170
4286 ET AlmkerkPostbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeentealtena.nl

Geen vrijkomende bestaande geschikte bedrijfslocaties.

In eerste instantie is dan ook onderzoek gedaan naar bestaande (vrijkomende) bouwlocaties. Dit heeft in het verleden echter geen resultaat opgeleverd. Zie ook bijlage 1, Zoektocht alternatieve vestigingslocaties van 21 juni 2017. Het bedrijf heeft nu gronden aangekocht aan de overkant van het bedrijf. Er is geen andere grond beschikbaar voor uitbreiding direct aansluitend aan het bedrijf. Omdat er een weg tussen ligt is er naar inzicht van de provincie sprake van nieuwvestiging.

Veelvuldig overlegd gevoerd met provincie

Over dit plan is diverse keren overleg gevoerd met de provincie. Het betreft het volgende plan: Op het adres Wijksestraat 18 te Wijk en Aalburg is de Bouman Groep gevestigd. Onderdeel van deze groep is Arie Bouman Tuinplanten (hierna: ABT), een internationale groothandel in tuinplanten. Het logistieke proces wordt gevoerd vanuit het bedrijfspand aan de Wijksestraat 18.

Een tweede dochteronderneming van de Bouman Groep is Arie Bouman Kwekerij (hierna: ABK), die de productie en kweek van diverse planten verzorgt, waarvan tuinrozen in pot de belangrijkste teelt is. Op dit moment vindt de kweek op drie locaties plaats: achter het bedrijfspand van ABT aan de Wijksestraat, een locatie in Rijswijk (Noord-Brabant) en een locatie in Meterik (Limburg).

Met het oog op de toekomst en om de ingeslagen weg te continueren, is het noodzakelijk om de activiteiten van ABK te moderniseren en te concentreren op één locatie. Hiertoe heeft de Bouman Groep de onbebouwde percelen aan de overzijde van de Wijksestraat verworven. Dit perceel - met een oppervlakte van circa 8 hectare - wordt ingericht als kwekerij met containervelden, een bedrijfsgebouw, een kas en bijbehorende voorzieningen.

Eerst in het beginstadium van de plannen heeft overleg plaatsgevonden met de provincie door de gemeente Aalburg en later door de gemeente Altena. De gemeente Aalburg heeft bestuurlijk overleg met de Gedeputeerde Van Merrienboer gevoerd op 28 mei 2018. De vestiging van een kwekerij wordt gezien als nieuwvestiging. Uitbreiding kan niet omdat er geen sprake is van een aaneensluitend bouwvlak omdat er een weg tussen ligt. De uitkomst van het gesprek was dat op basis van een goede kwalitatieve en integrale visie gebruik gemaakt kon worden van artikel 9.3 Vr om daarmee de begrenzing van het gebied "integratie stad-land" uit te breiden. De uitbreiding/visie dient zich daarbij niet te beperken tot alleen het beoogde perceel maar dient een samenhangend en logisch gebied te zijn dat, in samenhang met het bestaande gebied "integratie stad-land", zicht geeft in de voorgestane ontwikkelingen (ook op de langere termijn), ook wat betreft de samenhang met de toe te voegen groene en/of blauwe landschapontwikkeling. Aandachtspunt daarbij is dat het moet gaan om 'stedelijke ontwikkelingen'.

Gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat

De gemeente Aalburg is daarop gestart met het opstellen van de gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat. Over de gebiedsvisie is meerdere keren gesproken met de provincie, zowel ambtelijk als ook bestuurlijk (o.a. 29 november 2018 specifiek en 31 januari 2019 tijdens een kennismakingsgesprek met de gemeente Altena).

De gebiedsvisie is opgesteld en ook besproken met de provincie. Deze visie is uiteindelijk door de gemeenteraad van Altena op 22 september 2020 na een inspraakprocedure vastgesteld.

Uit de inspraakreactie van de provincie 25 september 2019 over de gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat:

Onderhavige visie biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente de gewenste ontwikkelingen in samenhang en in evenredigheid met groene en blauwe landschapsontwikkeling zou willen realiseren. Omdat een deel van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aan de zuidzijde van het plangebied buiten de huidige begrenzing 'integratie stad-land' valt, dient de visie tevens als onderbouwing voor het verruimen van de begrenzing. Hiervoor zal op grond van de Verordening ruimte een herbegrenzingsprocedure gevolgd dienen te worden.

Integratie stad-land.

De aanduiding 'integratie stad-land' maakt dat nieuw ruimtebeslag, dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies mogelijk is, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Vervolgens is in artikel 9.3 van de Verordening aangegeven dat op verzoek van de gemeente de begrenzing van de aanduiding 'Integratie stad-land' kan worden verruimd onder de daar vermelde voorwaarden.

Een van de voorwaarden daarbij is dat er sprake moet zijn van een ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt, blijkens een integrale visie op het gebied, waarbij uit de lagenbenadering (gebiedsanalyse) moet blijken dat de uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

Wij zijn van mening dat de gemeente op goede wijze invulling heeft gegeven aan de lagenbenadering.

Vervolgens is in de visie een zoneringsrichting gemaakt in vier verschillende gebieden. Binnen deze gebieden is de gewenste ontwikkelingsrichting uitgewerkt en de samenhang tussen deze gebieden toegelicht.

Interim omgevingsverordening

Inmiddels is de interim omgevingsverordening van de provincie van toepassing en ligt het plangebied van bestemmingsplan Wijksestraat t.o. 18 net buiten de aanduiding stedelijk afweegbaar in landelijk gebied. Om dit bestemmingsplan mogelijk te maken zal herbegrenzing (verruiming) van het gebied stedelijk afweegbaar moeten plaatsvinden.

Uit de inspraakreactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan Wijksestraat 18 t.o. van 9 september 2021 blijkt het volgende: Voortschrijdend inzicht heeft er echter bij de provincie toe geleid dat zij van mening zijn dat de in de Gebiedsvisie opgenomen en gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de uitbreiding van dit bedrijf geen stedelijke ontwikkeling betreft waarvoor de verruiming van het gebied 'stedelijk afweegbaar' gewenst is. De provincie wil nu medewerking verlenen op grond van artikel 5.15 IOV in plaats van medewerking verlenen aan een verzoek tot herbegrenzing.

Gemeentelijk beleid en bijzondere omstandigheden

In diverse beleidsstukken van de gemeente Aalburg is de mogelijkheid tot het vestigen van een kwekerij binnen de gevraagde locatie aan de Wijksestraat opgenomen. Dit zijn:

Nota kwekerijen Aalburg 28 oktober 2008

In 2008 heeft de gemeente Aalburg de beleidsnotitie '(nieuw)vestiging kwekerijen' vastgesteld voor dit betreffende gebied tussen de Rivelstraat, Wijksestraat en de Groenstraat. In dit gebied zit van oudsher een concentratie van veel kwekerijen en aanverwante toeleveringsbedrijven. De gemeente wil hieraan ontwikkelingsruimte bieden omdat dit een belangrijke economische drager is voor het gebied. Kwekerijen nemen binnen de gemeente een belangrijke en uitzonderlijke positie in. Het gaat om een specifieke branche die constant in beweging is en die niet in een eenduidig profiel is samen te vatten. Om mogelijkheden voor (nieuw)vestiging van kwekerijen in het concentratiegebied mogelijk te maken, is maatwerk nodig. De vestiging van een kwekerij past binnen de criteria van deze beleidsnotitie.

Rond 2003 kwam er een wijziging in beleid bij de provincie om geen nieuwvestigingen meer in het buitengebied mogelijk te maken. Dit strookt echter niet met de in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1999" opgenomen en door de provincie goedgekeurde wijzigingsbevoegdheid. Eerdere wijzigingsplannen met als doel om een kwekerij in het beoogde concentratiegebied mogelijk te maken, waarbij ook door omwonenden geen zienswijzen zijn ingediend, hebben niet geleid tot een reactie vanuit de provincie. De provincie heeft zich pas na 2003 verzet tegen het vestigen van een kwekerij in het beoogde concentratiegebied (kwekerij: Wijzigingsplan 'Rivelstraat 2003').

Gebiedsvisie Groenweg Wijksestraat

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Altena, mede op advies van de provincie, de Gebiedsvisie vastgesteld voor het gebied: 'Groenweg- Wijksestraat'. In deze visie is nader onderbouwd waar de gemeente in dit gebied bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen voorstelbaar acht en waar de gemeente landschap, natuur en recreatieve waarden wil versterken.

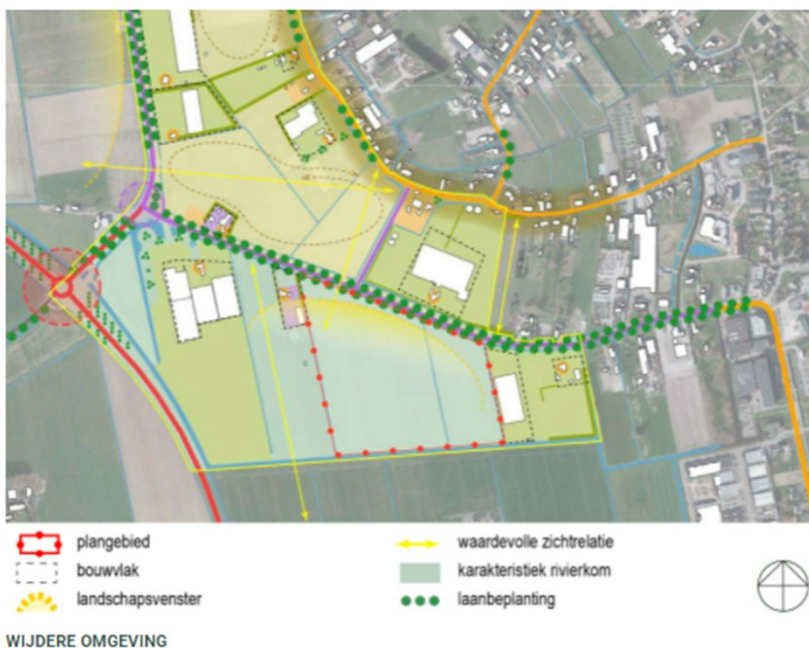
De gebiedsvisie geeft de ruimtelijke kaders aan voor actuele en nog onbekende ontwikkelingen om zo de kwaliteit van het gebied te beschermen en te verbeteren. De gebiedsvisie is erop gericht om de bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om de initiatieven in samenhang te kunnen beoordelen. Deze gebiedsvisie beperkt zich tot de ruimtelijke uitspraken en regelt onder andere onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. De visie is opgebouwd op basis van de lagenbenadering op grond van artikel 3.7 IOV.

Het raamwerk wordt gevormd door vier zones met elk een eigen gebiedskarakteristiek met specifieke kenmerken:

1. De entreezone
2. Het kleinschalig woonlint Rivelstraat
3. De halfbesloten karakteristiek van de oeverwal
4. De open karakteristiek van de rivierkom

De locatie Wijksestraat 18 t.o. is gelegen in zone rivierkom. Het rationele open landschap van de rivierkom komt ook tot uiting ten westen van de Groeneweg en ten zuiden van de Wijksestraat. Deze zone wordt ontwikkeld als primair agrarisch gebied met kwekerijen. Hier is ruimte voor bestaande en nieuwe grootschalige kwekerijen (tot 75.000 m²), zolang de open zichtrelatie vanaf de weg met het achterland behouden blijft. Ook transitie van bestaande bedrijven behoort hier tot de mogelijkheden.

WIJKSESTRAAT T.O. 18, WIJK EN AALBURG



Deze ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie die de gemeente Altena voor de kwekerijzone tussen Wijk en Aalburg en Veen heeft vastgesteld.

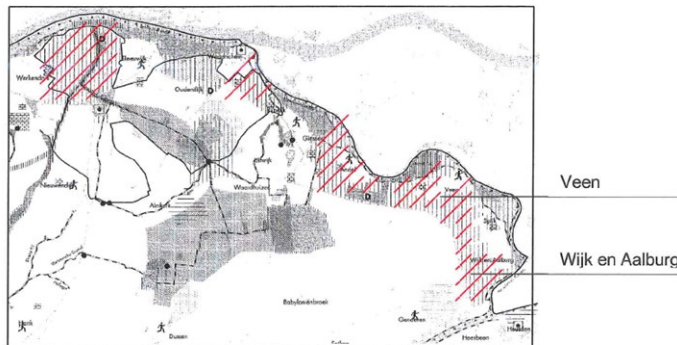
De in deze visie opgenomen drie concrete initiatieven evenals de andere ontwikkelingen, zijn dan ook op een indicatieve wijze weergegeven. De Wijksestraat t.o. 18 is concreet benoemd in de gebiedsvisie. Dit is één van de belangrijkste ontwikkelingen in het gebied. Behalve de maatregelen voor de kwaliteitsverbetering op eigen locatie en op de locatie Wijksestraat 18 zelf, draagt deze ontwikkeling via een fondsvorming (in het landschapsinvesteringsfonds) bij aan de totale kwaliteitsslag voor het gebied. De interim omgevingsverordening belemmert voor een deel de uitvoering van de gebiedsvisie.

Bijzondere omstandigheden

Daarnaast is er naar de mening van de gemeente sprake van bijzondere omstandigheden. En op een groot aandeel onderdelen voldoet het bedrijf aan andere provinciale doelstellingen zoals een gezonde economie, innovatie, duurzaamheid, klimaatadaptatie.

Handelskwekerij is een specifiek bedrijfstype in de gemeente Altena.

(Handels)kwekerijen zijn een type bedrijf dat in een deel van de gemeente Altena veel voorkomt. Dit is vooral binnen het gebied van de beleidsnotitie handelskwekerijen rond Veen en Wijk en Aalburg, maar ook deels in Andel, Oudendijk en Werkendam. Hier betreft het een locatie in Wijk en Aalburg.



Figuur 3: zoekgebied voor vestiging van kwekerijen
(Uitsnede van plankaart 1: Ambitiekaart, Gebiedsplan Wijde Biesbosch)

Concreet is aan de Groeneweg/Wijksestraat in Wijk en Aalburg een cluster van dit soort bedrijven gevestigd. De gemeente Altena ziet dit gebied met name als een gebied waar kwekerijen zich kunnen doorontwikkelen in samenhang met landschappelijke en recreatieve waarden. Door clustering ontstaat kruisbestuiving en met functies die ondersteunend zijn aan kwekerijen op korte afstand kunnen de vervoersbewegingen, en daarmee de CO₂-uitstoot, verminderd worden. Het draagt ook bij aan de doelstelling van de gemeente Altena om duurzamere zgn. 'korte ketens' te realiseren.

Duurzaamheid en innovatie

Dit plan voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid wat betreft duurzaamheid en innovatie. Arie Bouman Kwekerij heeft met het nieuwe plan een toekomstbestendige kwekerij voor ogen. Concreet betekent dat een innovatieve kwekerijvloer met eb- en vloedsysteem, gecombineerd met een high-end automatisering in de beoogde bedrijfsruimte. Efficiëntie, duurzaamheid, innovatie en biodiversiteit gaan in dit nieuwe plan hand in hand. De opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en waterberging stroken met de bedrijfsfilosofie dat goed water als onmisbaar bedrijfsmiddel een schaars goed is waar heel bewust en zuinig mee omgesprongen moet worden. Daarvoor wordt een geavanceerd watersysteem toegepast met een eigen, gescheiden waterberging. Daarnaast zet het bedrijf in op het maximaal terugdringen van bestrijdings- en bemestingsmiddelengebruik, waarvoor een dergelijke innovatieve kwekerijvloer noodzakelijk is.

Gezonde economie (Werkgelegenheid en educatie)

Het plan sluit aan bij de doelstelling gezonde economie. Het bedrijf maakt met dit nieuwe plan zich sterk voor een constante werkgelegenheid het jaarrond, om daarmee meerwaarde te bieden voor opgeleide werknemers uit de directe omgeving.

Op dit moment is de kwekerij sterk afhankelijk van de inzet van arbeidsmigranten in verband met de seizoensgebonden piekmomenten. In de nieuwe situatie kan door het geautomatiseerde proces het oppotten en verwerken van kweekplanten gespreid worden over een langere periode. Dit biedt het bedrijf flexibiliteit om de inzet van personeel te spreiden. De combinatie tussen de innovatieve kweekvloer buiten en een volautomatische pot- en verwerkingsmachinelijn binnen zorgt voor een optimale efficiëntie waarbij ook de arbeidsomstandigheden sterk verbeterd worden. Tegelijkertijd vraagt de toepassing van automatisering om opgeleid personeel wat toekomstperspectief biedt voor studenten en jongeren uit de directe omgeving. Daarvoor sluit het bedrijf zich aan bij regionale onderwijs-arbeidsmarktprojecten zoals Altenalent en is het verbonden aan 'Stichting Kennispoort Altena'. Het is voor de gemeente Altena van groot belang om dit bedrijf binnen de gemeentegrenzen te houden en voor de provincie om het bedrijf binnen de provinciegrenzen te houden.

Regionale afstemming

Het plan is inmiddels regionaal afgestemd conform 5.4 IOV. Het contactambtenarenoverleg was op 28 september 2021. De Commissie van Advies was op 6 oktober 2021.

Waarom is het verbod op nieuwvestiging hier een onevenredige belemmering

1. De gemeente Altena (en daarvoor de gemeente Aalburg) heeft de adviezen van de provincie opgevolgd en heeft een gebiedsvisie voor het gebied opgesteld, mede als basis voor her begrenzing van stedelijk gebied. De gemeente kan het gewijzigd beleid van de provincie danwel voortschrijdend inzicht niet worden tegengeworpen. Het betreft een logische uitbreiding van een kwekerij, maar doordat er een weg tussen ligt is er sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid. Gronden direct grenzend aan het bedrijf zijn niet beschikbaar.

2. De Gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat is gemaakt met instemming en op advies van de provincie. Deze locatie maakt hier een belangrijk deel van uit. Het huidige provinciale beleid belemmert echter de uitvoering van de gebiedsvisie voor de gronden gelegen in landelijk gebied. Deze ontwikkeling draagt budgettair via een fondsstorting ook bij aan de totale kwaliteitsverbetering binnen deze gebiedsontwikkeling. Het is de bedoeling dat bij raadsbesluit van 26 april 2022 ook de gelden komend vanuit ontwikkelingen binnen het plangebied van de gebiedsvisie gelabeld worden in het landschapsinvesteringsfonds, zodat ze ook alleen binnen het gebied Groeneweg Wijksestraat mogen worden ingezet. Het belang wat het verbod op nieuwvestiging beschermt is het voorkomen van toename van bebouwing op locaties waar nog geen sprake is van bebouwing. In de gebiedsvisie die is opgesteld zijn duidelijk randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden bij een nieuwvestiging of, zoals hier, een uitbreiding van een bedrijf. Het betreft verder van oudsher een gebied waarin toch al diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt zijn, met name de aan de voormalige gemeente Aalburg eigen zijnde handelswekerijen. De gemeente wil niet voor heel haar gebied een mogelijkheid voor nieuwvestiging, maar alleen voor dit concrete geval want passend binnen de randvoorwaarden van de opgestelde gebiedsvisie.

Daardoor is er geen sprake van precedentwerking voor het overige deel van de gemeente.

De gemeente is begonnen met het opstarten van de voorbereidingen om ook voor het totale gebied een omgevingsplan op te stellen. In samenhang gezien met de bestaande bedrijven wordt met deze ontwikkeling aan de Wijksestraat t.o. 18, komend vanuit de Provincialeweg en Groeneweg, een fraaie entree ontwikkeld richting het dorp Wijk en Aalburg.

3. De mogelijkheid c.q. het risico voor het alleen maar aanleggen van de containervelden is planologisch aanwezig. Echter deze investering is niet rendabel zonder de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfsgebouw/ondersteunende kassen. De realisatie van containervelden op deze schaal vereist een geautomatiseerde verwerking van het oppot- en verwerkingsproces. De automatisering kan niet worden toegepast in de openlucht en een geklimatiseerde bedrijfsruimte die direct in verbinding staat met de containervelden is noodzakelijk. Ook voor opslag van grondstoffen en materialen voor het oppot- en verwerkingsproces is voor de kwekerij een bedrijfsruimte nodig. Daarnaast wil het bedrijf een zeer geavanceerd irrigatiesysteem voor de containervelden gaan toepassen waarbij de pompinstallatie in een bedrijfsruimte geplaatst dient te worden. Op het perceel aan de Wijksestraat 18 is niet voldoende ruimte aanwezig voor de bedrijfseconomisch noodzakelijke uitbreiding. Daarnaast is het bedrijfsmatig ook niet realistisch om op afstand van de containervelden activiteiten uit te voeren. De nieuwbouw zal verder duurzaam worden uitgevoerd en worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing met groen en water (natuurvriendelijke oevers).

4. Het project draagt zeker bij aan andere provinciale doelstellingen zoals een vitale economie, duurzaamheid, innovatieve landbouw, korte ketens, werkgelegenheid, clustering bedrijven etc.

Samenvattend zijn wij van mening dat voldoende is aangetoond dat er bij dit plan sprake is van de bijzondere omstandigheden waarvoor de ontheffing in art. 5.15 bedoeld is.

Wij verzoeken u dan ook om gebruik te maken van de clausule in artikel 5.15 en ons ontheffing te verlenen van de instructieregels in artikel 3.6. van de Interim Omgevingsverordening.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.J.M. van Wuijtswinkel MPA

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

Delphy
Heesterakker 2 F
5281 LV Boxtel

Telefoon 0411 65 25 25
Fax 0411 67 87 51

www.delphy.nl

Gemeente Aalburg
Postbus 40
4260 AA Wijk en Aalburg

Datum	Ons kenmerk	Telefoonnummer	Uw brief van/kenmerk
21 juni 2017	2017026 JST	06-10930434	Uw brief van/kenmerk
Onderwerp		E-mail	
Onderwerp		j.steenbakkers@delphy.nl	

Betreft: Actieve zoektocht alternatieve vestigingslocaties.

Geachte heer mevrouw,

Arie Bouman tuinplanten BV hierna cliënt is voornemens een principe-verzoek in te dienen voor nieuw-vestiging van een kwekerij op basis van de beleidsnotitie (Nieuw)vestiging kwekerijen, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 28 oktober 2008.

Voorafgaand aan dit principe verzoek wenst cliënt eerst duidelijkheid te hebben m.b.t de actieve zoektocht alternatieve vestigingslocaties.

In dit schrijven gaan we in op de zoektocht naar alternatieve locaties.

Huidige situatie

Client heeft een boomkwekerij annex handelsbedrijf aan de Wijksestraat 18. Hier worden stamrozen, struikrozen en klimrozen geteeld.

Op afstand wordt in Rijswijk (aangeduid als locatie Kolbach) op 3 hectare rozen in pot geteeld. Dit is een huurlocatie. De hier aanwezige kassen en containervelden zijn verre van ideaal. Client is al jaren aan het zoeken om de teelt op deze locatie te beëindigen en elders onder te brengen.

De locatie Kolbach wordt sinds 2010 gehuurd.

BIC: RABONL2U IBAN: NL25 RABO 0129 7588 33 BTW-nr. NL 8112.69.942.B01 KvK nr. 09131958

Diensten en producten worden steeds geleverd onder toepassing van onze algemene voorwaarden, in de meest recente versie gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland. Op verzoek zenden wij u de voorwaarden kosteloos toe. Tevens vindt u de algemene voorwaarden op onze website.

Client heeft sinds enkele jaren een exclusieve licentie verworven voor het produceren en het in de markt zetten van een nieuw type Hortensia. Client kan dit nu niet op zijn eigen locaties kweken. Derhalve wordt dit elders in opdracht bij derden gekweekt. Hierbij ontstaan 2 problemen namelijk capaciteit en kwaliteit.

Op dit moment kan cliënt de vraag naar dit product elders niet laten kweken als gevolg van capaciteitsproblemen bij derden. Voorts heeft client pijnlijk ervaren dat de gewenste kwaliteit in dit segment niet altijd aan derden kan worden overgelaten.

Met het verwerven van deze exclusieve licentie voor Hortensia en de kracht van het bedrijf om een dergelijk product te vermarkten zijn er vergaande gesprekken met de licentiehouders om de exclusiviteit met een aantal nieuwe licenties uit te breiden.

Omschrijving en noodzaak gewenste locatie

Om een high-end product te leveren en niet afhankelijk te zijn van de teeltresultaten van bedrijven op afstand wil cliënt de teelten zelf ter hand nemen.

De teelt van potrozen en Hortensia is kapitaal intensief. Door veranderende weersomstandigheden (meer extremen van neerslag, hagel, hitte, nachtvorst) neemt het bedrijfsrisico toe en moet een bedrijf snel kunnen schakelen. Met de aanleg van bedondergronden en de logistieke indeling kan hiermee rekening gehouden worden (waterbuffer, nachtvorst berekening, efficiënt afdekken).

Op een huurlocatie gaat men deze investeringen niet aan.

Door de eis van de retail op het gebied van duurzaam telen en minder gebruik van chemische middelen is er sprake van een omwenteling in teeltprocessen. De strategie is er meer en meer op gericht met plantverstreckende middelen van biologische oorsprong te gebruiken. Dit betekent dat er meer preventief gewerkt wordt en dat het aantal handelingen (bespuitingen, bemesten, potafdekking) tijdens de teelt toeneemt. Containervelden moeten geschikt zijn om er met machines en werktuigen overheen te rijden.

Om deze extra handelingen snel en adequaat uit te kunnen voeren moet het perceel goed verkaveld zijn en moet men snel kunnen schakelen. De locatie Kolbach is daartoe niet geschikt.

Om te kunnen mechaniseren en automatiseren is een minimale bedrijfsopzet een logistieke indeling en een goede verkaveling noodzakelijk. Hierbij is de wens 1 hectare glas en 6 hectare containerveld en een verwerkingsloods.

Situering gewenste locatie.

De situering van het nieuwe bedrijf is tegenover Wijksestraat 18. Het boogde perceel ligt in de zonerings concentratie kwekerijen.



Situatieschets nieuwvestiging aan de Wijksestraat.

Beleidsnotitie (Nieuw)vestiging kwekerijen 2008.

Het principe verzoek voor nieuwvestiging dient, begrijpelijk, aan een aantal voorwaarden te voldoen.

Voorwaarde 1 luidt: *(Citaat beleidsnotitie (Nieuw)vestiging kwekerijen 2008)*

1. actieve zoektocht (onderzoek naar alternatieve vestigingslocaties in de regio gedurende een aansluitende periode van minimaal 1 jaar (en bij voorkeur langer), uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau en met nadruk gebaseerd op planologische overwegingen); De zoektocht dient zich niet uitsluitend te concentreren op het plangebied van de gemeente Aalburg, maar op een groter plangebied in de regio. Het zoekgebied beslaat het rood gearceerde gebied op onderstaande kaart (gebiedsplan "Wijde Biesbosch").

In beleidsnotitie (Nieuw)vestiging kwekerijen 2008 wordt tevens het volgende aangegeven:

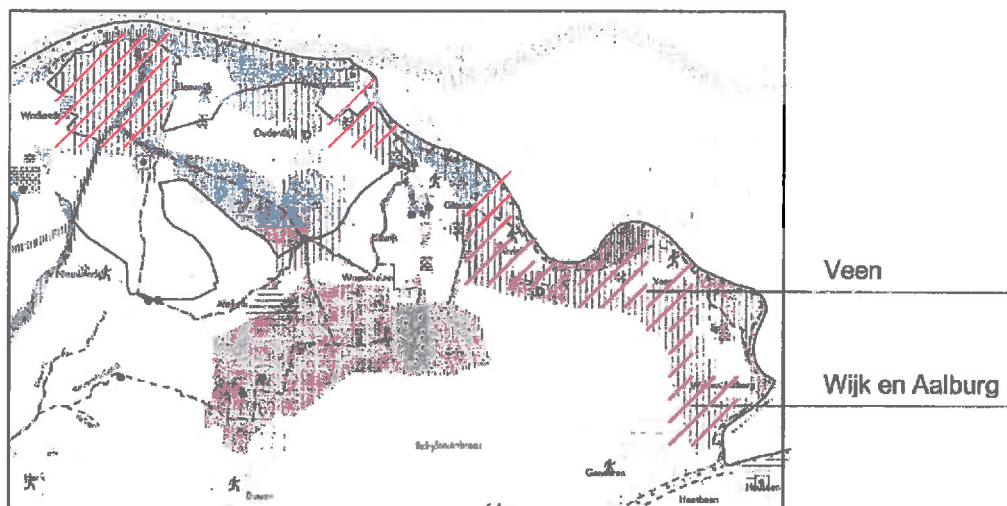
Geen alternatieven voor handen, (Citaat beleidsnotitie (Nieuw)vestiging kwekerijen 2008)

"Uit de praktijk blijkt dat binnen de gemeente Aalburg en in de regio al geruime tijd weinig tot geen percelen met een agrarisch bouwblok beschikbaar zijn, waarop vestiging van een kwekerij tot de mogelijkheden behoort. Om (startende) kwekerijen een alternatieve vestigingslocatie te kunnen bieden, wenst de gemeente (nieuw op te richten) kwekerijen te concentreren in één gebied. Door het bieden van een concentratiegebied wordt zo veel mogelijk voorkomen dat kwekerijen noodgedwongen zoeken naar alternatieven in het buitengebied of naar locaties gelegen ver buiten de regio (en zelfs buiten) Noord Brabant. Door het bieden van vestigingsmogelijkheden binnen de gemeentegrenzen kan werkgelegenheid binnen de gemeente en ook binnen de regio zo veel mogelijk worden behouden"

Binnen de kaders van de beleidsnotie 2008 geeft de gemeente zelf aan dat er geen locaties beschikbaar zijn en derhalve pleit voor nieuw-vestiging in een concentratiegebied. Nu anno 2017 is deze situatie niet veranderd.

Zoekgebied alternatieve locaties:

De zoektocht dient zich niet uitsluitend te concentreren op het plangebied van de gemeente Aalburg, maar op een groter plangebied in de regio. Het zoekgebied beslaat het rood gearceerde gebied op onderstaande kaart (gebiedsplan "Wijde Biesbosch").



Figuur 3: zoekgebied voor vestiging van kwekerijen
(Uitsnede van plankaart 1: Ambitiekaart, Gebiedsplan Wijde Biesbosch)

Het zoekgebied omvat de clusters:

- Wijken en Aalburg, Veen, Andel en Giessen
- Woudrichem
- Sleeuwijk, Werkendam

Uitgevoerd onderzoek naar alternatieve locaties .

Naast tuinbouwbedrijven is gekeken naar vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) om deze vervolgens om te bouwen tot kwekerij. De zoekactie betreft het aanbod van locaties welke online worden aangeboden. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijke aanbodbanken van agrarische objecten, regionale makelaarskantoren gespecialiseerd in agrarisch vastgoed en lokale makelaarskantoren. De regionale makelaarskantoren gespecialiseerd in agrarisch vastgoed genieten enige bekendheid bij ondergetekende.

Onderzochte sites met landelijk aanbod agrarische objecten:

www.glastuinbouwaanbod.nl
www.vastgoedvanhetland.nl
www.fundalandelijk.nl
www.vbo.nl/agrarisch

Onderzoek naar aanbod van makelaarskantoren die regionaal actief zijn in bemiddeling agrarisch vastgoed:

De Lorijn Makelaars (www.raadgevers.delorijn.nl)
ZLTO makelaar den Bosch (www.zltovastgoed.nl)
Bernheze makelaars & adviseurs (www.bernheze.nl)
Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs (www.vandenheuvel.nl)
Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs (www.berkkerkhof.nl)
van Santvoort makelaars (www.vansantvoort.nl)
Agriteam makelaars (www.agriteam.nl)
Vellekoop makelaardij (www.vellekoop.nl)

Onderzoek naar aanbod plaatselijke makelaars

Maas en Merwe Makelaardij (www.maasenmerwe.nl)
De makelaars van Altena Woudrichem (www.demakelaarsvanaltena.nl)
Mol & Roubus makelaardij (www.molroubosmakelaardij.nl)
Pullen Makelaardij. (www.pullen-makelaardij.nl)
Oomen makelaardij en taxaties (www.oomenmakelaardij.nl)
ViaJoop (www.viajoop.nl)
Hofstede makelaardij (www.hofstedemakelaardij.nl)

Resultaten van zoekactie binnen het gebied.

Het zoekresultaat heeft 7 potentiële locaties opgeleverd. In onderstaande tabel is de ligging, omschrijving, oppervlakte en de aanbieder partij weergegeven.

	Locatie	Omschrijving	oppervlakte	aanbieder
1	Vijcie 16 Sleeuwijk	Paardenhouderij	4,87 ha	De makelaars van Altena
2	Hoge Maasdijk andel	Landbouwgrond	2,21 ha	De makelaars van Altena
3	Hoge Maasdijk Woudrichem	Landbouwgrond	1 ha	Pullen Makelaardij
4	Parallelweg Andel	Landbouwgrond	6,9 ha	Pullen Makelaardij
5	Giessensesteeg 1a Giessen	Bedrijf en woonhuis	3,69 ha	Maas en Merwe Makelaardij
6	Transvaal Sleeuwijk	landbouwgrond	1,75 ha	Agriteam makelaars
7	Oudendijk, Woudrichem	landbouwgrond	2,03	Agriteam makelaars

Beoordeling zoek resultaten op basis van planologie

De 7 locaties zijn wat betreft het geschiktheid beoordeeld op planologische mogelijkheden. In onderstaande tabel is per locatie de geschiktheid aangegeven.

	Locatie	Planologisch regime	Geschiktheid
1	Vijcie 16 Sleeuwijk	Agrarische bestemming met Agrarisch bouwvlak	Mogelijk geschikt
2	Hoge Maasdijk andel	Agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak	Niet geschikt
3	Hoge Maasdijk Woudrichem	Agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak	Niet geschikt
4	Parallelweg Andel	Agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak	Niet geschikt
5	Giessensesteeg 1a Giessen	Bestemming bedrijf, Geen agrarisch bouwvlak	Niet geschikt
6	Transvaal Sleeuwijk	Agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak	Niet geschikt
7	Oudendijk, Woudrichem	Agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak	Niet geschikt

Locatie 2,3,4,6,7 hebben een agrarische bestemming maar beschikken niet over een agrarisch bouwvlak en zijn derhalve niet geschikt.

Locatie 5 heeft een bedrijven bestemming en is derhalve niet geschikt.

Locatie 1. Met agrarisch bouwvlak heeft potentie en daarom nader onderzocht.

Nader onderzoek Vijcie 16 Sleeuwijk

*Kaartuitsnede locatie Vijcie 16 Sleeuwijk*

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de raad van de gemeente Werkendam vastgesteld op 6 oktober 2015.

- Ter plaatse is een agrarisch bouwvlak aanwezig. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 5.600 m².
- De bestemming is enkel agrarisch met dubbelbestemming waarde archeologie 2.
- Functieaanduiding paardenhouderij,
- Loods aanwezig met paardenboxen.
- Geen kassen of permanent teeltondersteunende voorzieningen aanwezig.

Ten aanzien van de bouw van kassen en of permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen zegt het bestemmingsplan buitengebied Werkendam het volgende:

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a. kassen zijn niet toegestaan;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 11 meter bedragen.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden, indien en voorzover het bouwwerken betreft, de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
- b. andere permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- c. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter, met dien verstande dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - rivierenlandschap - kommen' en 'overige zone - waarde cultuurhistorie - erfgoed NHW';
- d. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- e. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een
- f. maximale bouwhoogte van 4 meter.

Op basis van bovenstaande concludeert ondergetekende dat de bouw van kassen dan wel bouw van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen niet rechtstreeks is toegestaan. De aanleg van containervelden (permanente lage teeltondersteunende voorzieningen) aansluitend aan het bouwvlak behoort middels een planologische procedure tot de mogelijkheden.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 teeltondersteunende kassen onder voorwaarden toe staan.

Binnen het huidige bouwvlak is de gewenste kas niet te realiseren.

Economische afweging en bedrijfstechnische afweging Vijcie 16 Sleeuwijk

De boogde bedrijfsopzet van 6 hectare containerveld, kas en bedrijfsloods kan hier niet gerealiseerd worden. Het perceel meet 4,87 hectare.

Het perceel heeft een matige verkaveling voor het oprichten van een boomkwekerij met containervelden. Het beoogde aan te leggen containerveld zal gesplitst aangelegd moeten worden. Of aan één zijde van het bouwvlak, maar dan is te realiseren oppervlakte slechts 2,5 hectare.

De gewenste bouw van glas kun niet binnen het huidige bouwvlak. Hiervoor dient het bouwvlak te worden vergroot en van vorm veranderd.

Voor de beoogde bedrijfsopzet is Vijcie 16 te klein

Conclusie Vijcie 16 Sleeuwijk.

Volgens huidige vigerende bestemming is locatie Vijcie 16 Sleeuwijk niet geschikt. Met een planologische procedure voor het vergroten en vormverandering van het bouwvlak is de locatie mogelijk geschikt te maken. Daarnaast zal er een procedure doorlopen moeten worden om een differentiatievlak voor de containervelden te realiseren

Echter als een wijziging van het planologisch regie al effect sorteert is onderhavige locatie in economisch- en teelt technischopzicht niet geschikt voor de gewenste bedrijfsopzet.

Verklaring taxateur.

Ik ondergetekende begeleidt het bedrijf al jaren. De logistiek problematiek van het telen op meerdere locaties en het niet kunnen realiseren van de gewenste ambities is regelmatig onderwerp van gesprek. Ik heb dan ook al meerdere malen de vraag gekregen om uit te zien naar een andere locatie.

Client heeft de afgelopen jaren geen geschikte locatie kunnen vinden. Ook nu juni 2017 kom ik tot de conclusie dat er geen geschikte locatie is. Ook veronderstellen we dat de gemeente wederom constateert en voorziet dat anno 2017 er geen alternatieve locaties zijn.

Met vriendelijke groet,

Ing. J. Steenbakkers

Gecertificeerd makelaar taxateur NVRT/adviseur

Onderwerp

Pagina
10 van 10