

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maashorst
t.a.v. [REDACTED]
Ruimtelijke Ontwikkeling

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, [REDACTED]

Ons nummer
BA9807

Datum
2 februari 2023

Behandeld door
[REDACTED]

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 23 november 2022, inzake het verzoek van de [REDACTED],
Duifhuizerweg 21 en 29 te Uden, delen wij u het volgende mede.

Op 15 december 2022 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de bedrijfslocaties aan de Duifhuizerweg 21 en 29 te Uden. Op basis van aldaar met de heer [REDACTED] en diens adviseur [REDACTED] gevoerd overleg, een per mail van 13 januari 2023 ontvangen toelichting, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Beschrijving

[REDACTED] exploiteert aan het adres Duifhuizerweg 21 in Uden in de vorm van een besloten vennootschap Van den Elzen Groentenverwerking BV een tuinbouwbedrijf.

Aan de Duifhuizeweg 21 zijn aanwezig een woning met garage, een kantoor annex kantine/verblijfsruimte/keuken/sanitair voor personeel van 15 x 30 meter, een koelruimte van 25 x 40 meter, een verwerkings- annex opslagruimte van 25 x 45 meter, en een in 2021 gebouwde loods van circa 46 x 67 meter. Aan de achterzijde van de bebouwing zijn prefab bebouwing en woonunits aanwezig voor de huisvesting van medewerkers. Aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen bevinden zich twee laaddocs.

De koelruimte dateert uit 1998 en is uitgevoerd met 5 koelcellen. Aangrenzend bevindt zich een bedrijfsruimte uit 2002 van 25 x 45 meter, die is ingericht als verwerkingsruimte. Aan de achterzijde van de bebouwing is in 2021 een loods gebouwd waarin koelcellen aanwezig zijn, de opslag van fust en verpakking plaatsvindt, en waarin de logistieke verwerking van prei plaatsvindt.



Aan de achterzijde van het bedrijf is er een verhard buitenterrein en zijn de vloer en de fundering aanwezig van een te bouwen loods van circa 3000 m². Deze werktuigen- en opslagloods is gesitueerd buiten het vigerend bouwvlak en hiervoor is vergunning verleend voor een periode van 10 jaar. Inmiddels is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het overkappen van de ruimte tussen de te bouwen werktuigenloods en de in 2021 gebouwde loods.

Momenteel vindt op het buitenterrein enige opslag van een diversiteit aan bedrijfsbenodigdheden plaats.

In totaal heeft [REDACTED] jaarlijks circa 270 ha cultuurgrond in gebruik. Dit areaal betreft hoofdzakelijk huurgrond. Deze landbouwgrond wordt volledig gebruikt voor de teelt van zomer-, herfst- en winterprei. In beginsel wordt een vruchtwisseling van één op drie gehanteerd, zodat het jaarlijks een wisselend areaal betreft. Dit betreft zowel vruchtwisseling met het tuinbouwbedrijf van zijn beide broers, als vruchtwisseling met andere agrariërs.

De plantperiode van de prei loopt van circa maart tot begin augustus. De oogstperiode is met name in het koudere seizoen meer flexibel in te vullen. Ten behoeve van de afzet van de prei wordt vanaf de winterperiode geoogst veldgewas in voorraad gehouden in de koelcellen om ook in tijden van vorst te kunnen leveren. Aangezien dit een voorraad ter grootte van enkele weken betreft, wordt zodra de weersomstandigheden het toelaten gerooïd. Om de kwaliteit van de prei beter te borgen en om in de winter, ook bij sneeuwval, (nagenoeg) permanent te kunnen leveren wordt de prei afgedekt met windbreekfolie (climadoek). De benodigde jonge preiplanten worden, afhankelijk van het seizoen, aangekocht in het binnenland of vanuit het buitenland.

De werkzaamheden ten behoeve van de teelt van prei worden vrijwel volledig met behulp van eigen mechanisatie uitgevoerd. Daartoe beschikt het bedrijf over een uitgebreide mechanisatie zoals landbouwtrekkers, vier getrokken preirooiers, beregeningshaspels, transportwagens, plantwagens en dergelijke meer. Deze mechanisatie wordt mede gestald aan de Duifhuizerweg 29.

Toegelicht werd dat vanwege de sterke specialisatie in de preiteelt gestreefd wordt naar het inperken van risico's. In dat kader kan het gebruik van windbreekdoek over het veldgewas worden genoemd, de beschikbaarheid van een ruime rooicapaciteit zodat oogstbare dagen volop kunnen worden benut en de investeringen in kwalitatief hoogwaardige verwerkingsapparatuur.

De prei wordt deels geteeld op basis van afzetcontracten met vaste afnemers in onder andere Nederland, Engeland en Scandinavië, en wordt deels geteeld voor de vrije verkoop. Prijsfluctuaties kunnen een relatief grote invloed hebben op het rendement van de bedrijfsvoering. In hoofdlijnen worden twee kwaliteiten afgezet, te weten de betere kwaliteit voor winkerverkoop en de mindere kwaliteit voor verwerking in snijderijen.

De prei wordt geteeld volgens de GlobalGap-richtlijnen. Tevens beschikt het bedrijf over een HACCP certificaat en de benodigde certificering voor levering aan de Engelse markt.

De verwerkingsloods is ingericht met vier verwerkingslijnen die afhankelijk van de behoefte worden ingezet. Deze lijnen kennen een hoge graad van automatisering, waarbij de prei na het inkorten handmatig wordt geschoond. Deze geschoonde prei kan middels een barcodesysteem worden getraceerd en gegevens omtrent gewichten, sortering en arbeidsprestatie worden vastgelegd. Na het schonen wordt de prei gewogen en door een wasstraat geleid. Het bedrijf beschikt over een flowpacklijn en een bundellijn, waarmee de prei direct na het schonen kan worden verpakt of gebundeld. Bladresten worden afgezet als veevoer.

De op het bedrijf voorkomende werkzaamheden worden uitgevoerd door de [REDACTED], zijn echtgenote, een klein aantal vaste medewerkers voor aansturing, administratie en specialistische werkzaamheden, en een wisselend aantal tijdelijke arbeidskrachten, hetgeen voornamelijk buitenlandse medewerkers betreft. Het totale aantal medewerkers kan variëren van een 25/30-tal medewerkers in de rustige periode tot een zeventigtal personen in de piekperiode.

Aangezien de plantperiode en de gewasverzorging loopt van maart tot het najaar is de arbeidsbehoefte in deze periode aanzienlijk groter. In het najaar wordt gestreefd naar het leveren van beperkte hoeveelheden prei aan vaste afnemers, aangezien in deze periode volop aanbod is door telers die niet of heel beperkt over rooicapaciteit beschikken en die minder geëquipeerd zijn om in de winterperiode te leveren. Toegelicht werd dat enerzijds in de zomerperiode de arbeidsbehoefte van de bedrijfsvoering relatief hoog is en dat anderzijds als gevolg van de vakantieperiode meer tijdelijke krachten moeten worden ingehuurd.

Plan

Duifhuizerweg 21

De uitbreiding van het bouwvlak aan de Duifhuizerweg 21 is gericht op het binnen de contouren van het bouwvlak brengen van de recent tijdelijk vergunde werktuigenloods. Daarnaast is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het overkappen van de ruimte tussen de werktuigenloods en de in 2021 gebouwde loods.

De uitbreiding van dit ruimtebeslag is deels gebaseerd op het grotere ruimtebeslag dat gepaard gaat met het winkelklaar afleveren van de geteelde prei. Er is de wens om de koelcapaciteit, met name voor de opslag van veldgewas prei, uit te breiden zodat de jaarrond uitlevering beter kan worden gerealiseerd en geborgd. In de nieuwbouw zijn functies voorzien, zoals voor deze stalling en opslag van werktuigen, fust en teeltdoeken, de inrichting van een ruime werkplaats, ruimte voor de verwerking van reststromen (bladafval), en ruimte voor het inpandig laden en lossen.

Duifhuizerweg 29

Circa 5 jaar geleden heeft P. van den Elzen de bedrijfslocaties aan de Duifhuizerweg 29 en 24 aangekocht. Beide locaties hebben een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten-en/of schapenhouderij'. De Duifhuizerweg 24 wordt omgezet naar een recreatiebedrijf met dagrecreatie, groepsrecreatie, bed- en breakfast met daarbij ondergeschikte horeca-/terras. Daarnaast is er de functie van cultuur en een winkel van 200 m² voor deze locatie voorzien. Op deze locatie wordt in deze advisering niet verder ingegaan.

Aan de Duifhuizerweg 29 zijn drie voormalige geitenstallen aanwezig, te weten een stal van circa 15 x 34 meter, en twee gekoppelde stallen met een gezamenlijke afmeting van 36 x 34 meter. In deze bebouwing is een vlakke vloer gelegd en - voor zover nodig - zijn wanden en dak gerenoveerd. De bebouwing wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de stalling van landbouwwerktuigen.

Het huidige bouwvlak is circa 0.67 ha groot. Het ingediende verzoek omvat de vergroting van het bouwvlak tot 2.50 ha.

Voor de toekomstige bebouwing wordt in een indicatieve schets uitgegaan van het bouwen van twee loodsen van circa 60 x 80 meter, in totaal derhalve nagenoeg 1 ha aan bedrijfshal.

[REDACTED] lichtte toe dat in de huidige bedrijfsopzet het uitgangsmateriaal voor de teelt van prei in de vorm van jonge preiplantjes wordt aangekocht. Hij gaf aan dat het rechtstreeks zaaïen van prei voor een productieteelt teveel risico's en teveel problemen met zich brengt. Zo zijn er door de langere teeltduur meer problemen met schimmelaantastingen (zoals fusarium), en is de effectieve bestrijding van onkruid lastig. De preiplantjes die worden aangekocht vormen een kostenpost van circa 15% van de bruto omzet van het bedrijf. Deze preiplantjes zijn in de eerste maanden van het vroege voorjaar afkomstig uit Marokko. Het betreft perspotplantjes die aldaar vanuit zaad zijn opgekweekt. Daarna worden losse preiplantjes aangekocht die in Nederland zijn opgekweekt vanuit zaad. In eerste instantie betreft dit planten uit de kasteelt, vervolgens planten uit de tunnels, en vanaf eind juni kunnen planten worden aangekocht die in de vollegrond zijn opgekweekt. Deze losse preiplantjes moeten op de plantmachine handmatig worden aangebracht, hetgeen circa 180.000 planten per hectare betreft. Na het planten wordt het plantgat dichtgespoeld met water om de plant aan te laten groeien. Indicatief levert 1 ha gezaaide prei voldoende planten op om 20 ha prei te planten voor de productie-teelt.

In het plantseizoen zijn een veertigtal medewerkers op het bedrijf werkzaam voor planten en teeltverzorging. De arbeid die gepaard gaat met het planten vormt bij uitstek de belangrijkste arbeidspost. Daarnaast kan bij het handmatig planten eventuele plantbeschadiging en derhalve groeistagnatie optreden.

Om die reden wordt kleinschalig geëxperimenteerd met het geautomatiseerd planten van prei. Daartoe wordt prei opgekweekt in cocospluggen. De trays met daarin de pluggen kunnen volautomatisch worden verwerkt door een daarop toegesneden plantmachine. Bij een dergelijke werkwijze kan de hoeveelheid arbeid bij het planten indicatief met 90% worden gereduceerd.

In samenhang hiermee is er de planvorming om de productie van preiplanten op de bedrijfslocatie aan de Duifhuizerweg 29 op te starten. Daarbij is het de bedoeling om de prei te zaaien in cocospluggen en de preiplantjes hierin gedurende een week of tien op te kweken in kiemkamers. In deze kiemkamers zullen stellingen worden geplaatst met bijvoorbeeld teeltstellingen waarop de opkweek van preiplanten zal plaatsvinden. Gedacht wordt aan de inrichting van het bedrijfsgebouw met een geautomatiseerde logistiek, zodat met relatief weinig arbeid de planttrays kunnen worden gevuld met potgrond en de prei kan worden gezaaid.

Op deze locatie zullen ook geconditioneerde ruimtes worden gebouwd voor het afharden van de opgekweekte preiplantjes voordat ze naar buiten gaan. Tevens zijn deze geconditioneerde ruimtes door de temperatuurregeling geschikt voor het remmen van de groei van de plantjes in het geval door weersomstandigheden het planten enkele dagen moet worden uitgesteld.

Aan deze werkwijze worden een aantal voordelen toegedicht. Zo maakt de opkweek in cocospluggen dat grondgebonden ziekten (voornamelijk schimmelaantastingen) niet zullen voorkomen in het groeimedium. Dit betekent dat tijdens de opkweek geen bestrijding hoeft plaats te vinden en dat een sterkere plant in de vollegrond kan worden uitgezet. Een ander voordeel dat men hoopt te behalen is een egale ontwikkeling van alle preiplanten, zodat de groeiverschillen tussen planten zo beperkt mogelijk zijn waardoor uiteindelijk een uniformer product kan worden geoogst.

In de huidige bedrijfsvoering worden preiplanten gekocht die elders zijn opgekweekt en die tussen rooien en weer planten één of meerdere dagen moeten overbruggen, waardoor de kwaliteit van de planten achteruit gaat en enige groeistagnatie kan optreden. De afstemming tussen rooien bij de kweker en het uitplanten vraagt permanent afstemming, waarbij ook de weersomstandigheden mede sturend zijn.

P. van den Elzen hoopt zich met de beschreven opkweek in eigen beheer ook te kunnen onderscheiden op aspecten van duurzaamheid en voor wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Qua ruimtegebruik wordt indicatief gedacht aan het gebruik van de helft van één loods van 60 x 80 meter voor de opkweek van preiplanten en het gebruik van de andere helft van deze loods als rangeerruimte en voor opslag.

Voor de tweede loods van 60 x 80 meter wordt gedacht aan een potlijn voor het vullen van de trays en voor het zaaien van de prei. Daarnaast zal deze loods worden gebruikt voor het afharden van planten en voor zover nodig de tijdelijke opslag van planten, en voor technische en personele voorzieningen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Duifhuizerweg 21 te Uden wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd dat is gespecialiseerd in de teelt van prei. Het bedrijf heeft zich in deze teelt ontwikkeld tot een zodanige schaalgrootte dat het bedrijf landelijk tot de grootste teeltbedrijven behoort. Qua afzet heeft het bedrijf een zodanig positie dat het een zelfstandige handelspartner is in de markt, en vraaggestuurd prei kan leveren in een breed scala van verpakkingen. De sorteerlijn op het bedrijf is deels in eigen beheer ontwikkeld. Onderscheidend is ook de grootschalige en systematische toepassing van afdekfolie in de winterperiode om de oogstperiode substantieel van najaar naar winter te verschuiven.

Deze operationele bedrijfsvoering is gevestigd aan de Duifhuizerweg 21 te Uden, alwaar de verwerking van de prei is ondergebracht en de feitelijke bedrijfsvoering plaatsvindt. Aan de Duifhuizerweg 29 is circa 1800 m² in gebruik voor de opslag van de mechanisatie van het bedrijf en enige bedrijfsbenodigdheden.

Het ingediende verzoek is tweeledig. Het betreft de vergroting van het bouwvlak aan de Duifhuizerweg 21, en het betreft de vergroting van het bouwvlak aan de Duifhuizerweg 29.

Duifhuizerweg 21

Voor de Duifhuizerweg 21 is een tijdelijke vergunning verleend voor een periode van tien jaar voor een opslagloods van circa 3000 m². Deze werktuigenloods is gesitueerd buiten het vigerend bouwvlak en inmiddels is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het overkappen van de ruimte tussen deze werktuigenloods en de in 2021 gebouwde loods.

Deze gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal in gebruik worden genomen voor de teelt en verwerking van prei waarbij het voorzieningen betreft zoals koelcellen, de opslag van fust, kisten en andere bedrijfsbenodigdheden, en voor de stalling van mechanisatie.

De Adviescommissie constateert dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Duifhuizerweg 21 is gebaseerd op het functioneren van de huidige bedrijfsvoering als grootschalig teelt- en verwerkingsbedrijf van prei. Het benodigde ruimtebeslag voor deze bedrijfsvoering en enige ontwikkeling van de bedrijfsvoering in de komende jaren maakt dat de Adviescommissie van oordeel is dat de aan de Duifhuizerweg 21 op te richten bebouwing noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige bedrijfsvoering en voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf.

Duifhuizerweg 29

Voor de Duifhuizerweg 29 wordt in de actuele planvorming uitgegaan van het opstarten met de opkweek van preiplanten. De voorgestelde wijze van opkweek van preiplanten in een gebouw onder belichting betreft een nieuwe en innovatieve bedrijfsopzet voor de productie van jonge preiplanten. De opkweek van jong plantmateriaal op stellingen en onder kunstlicht is een techniek die inmiddels ook bij enkele andere teelten wordt verkend en gepraktiseerd. De motivering voor deze wijze van opkweek kan, gelet op de fytosanitaire voordelen en de mogelijkheden voor procesmechanisatie, worden gevolgd.

Uit het gevoerde overleg en de per mail van 13 januari 2023 ontvangen globale toelichting blijkt dat de uitwerking van de plannen nog in belangrijke mate gestalte dient te krijgen middels de uitwerking van de toekomstige bedrijfsvoering, technieken en bedrijfsindeling, investeringsplan en financiële prognose. In de planuitwerking zal de aandacht gericht zijn op het implementeren in de praktijk en het komen tot een bedrijfsvoering die teelttechnisch en bedrijfseconomisch uitvoerbaar is.

De dynamiek in de planvorming en het globale karakter van de planvorming blijkt ook uit het feit dat in de onderbouwing van 13 januari 2023 beide nieuwbouwloodsen worden bestemd voor functies in relatie tot de opkweek van jong plantmateriaal, en dat in de toelichting op het bestemmingsplan van 16 juni 2022 één van de twee loodsen werd bestemd voor functies in relatie tot de opkweek van plantmateriaal, en dat de andere te bouwen loods aan de Duifhuizerweg 29 werd bestemd voor de opslag van geoogst veldgewas dat vervolgens aan de Duifhuizerweg 21 wordt verwerkt.

Het huidige bouwvlak aan de Duifhuizerweg 29 heeft een omvang van circa 0.67 ha. Om op deze locatie een uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken is, gelet op de situering en de omvang van het huidige bouwvlak, vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Helder is dat bij de opstart van de in pandige opkweek van preiplanten hiertoe bedrijfsbebouwing met een forse omvang benodigd zal zijn.

Het verzoek is gericht op de vergroting van het bouwvlak tot 2.50 ha. Middels een vergroting van het bouwvlak tot 2.50 ha wordt aan het bedrijf aan de Duifhuizerweg 29 ontwikkelruimte toegekend vanuit het een langjarig ontwikkelperspectief om de in pandige opkweek van preiplantjes op te starten, en om in de toekomst daarvoor de benodigde bedrijfsbebouwing op te richten. Met deze vergroting van het bouwvlak tot 2.50 ha wordt de potentiële ontwikkeling van een grootschalige geautomatiseerde opkweeklocatie voor preiplanten gefaciliteerd.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

