



Van Woudenberg

Noordergaard 42
3481 TZ Harmelen
Telefoon: 0348-444649/444659
Fax: 0348-444658
Email: Woudie@planet.nl

Gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden
Tav. P. van den Bosch
Juridische beleidsmedewerker Vasgoed

dd: 12-01-2011
betreft: reactie op aanbod "bedrijventerrein de Putkop"

13 JAN. 2011

VG.
Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Atschr.:
B.V.O.:

Geachte mevr. P van den Bosch,

In bijgevoegd document vind u onze reactie op uw aanbod. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
Gerben van Woudenberg
Namens Fruitbedrijf van Woudenberg

Gemeente Woerden 11.000437



Registratiedatum: 13/01/2011
Behandelend afdeling VG
Afgehandeld door/op:

G.G.A. van Woudenberg
Noordergaard 42
3481 TZ HARMELEN

uw kenmerk	ons kenmerk	datum
	B 11.00041	10 januari 2011
onderwerp	telefoonnummer	bijlagen
Aanbod gemeente Woerden	06-53375097	

Geachte heer Van Woudenberg,

Op uw verzoek hierbij mijn advies t.a.v. het aanbod van de gemeente Woerden d.d. 1 december 2010 voor een perceel van ca. 3300 m² op bedrijventerrein De Putkop in Harmelen.

De gemeente biedt u dit perceel aan als alternatief voor het door u gevraagde haalbaarheids-onderzoek voor een loods aan de Breudijk. Om een aantal redenen adviseer ik u om dit aanbod van de gemeente af te wijzen.

1. Het aangeboden perceel van 3300 m² is te klein voor een fruitteeltbedrijf. Voor een volwaardig fruitteeltbedrijf is een agrarisch bouwperceel noodzakelijk van 1 ha. Het starten van een bedrijf op een bouwperceel van 3300 m² zonder enig perspectief van uitbreiding sluit een duurzame uitoefening van een fruitteeltbedrijf uit.
2. Een agrarisch bedrijf hoort in het buitengebied te worden gevestigd. De bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf is dermate specifiek dat deze op verschillende terreinen botst met die van industriële bedrijven op een bedrijventerrein. Op gebied van milieubelasting, stankoverlast, lawaai, verkeersbelasting, etc. gelden volstrekt tegenstrijdige belangen. Het vestigen van een agrarisch bedrijf op een industrieterrein is daarom naar onze mening vragen om moeilijkheden. Op verschillende terreinen liggen potentiële bezwaren tegen elkaars vergunningen op de loer.
3. Het overgrote deel van het buitengebied waar onze bevolking dagelijks van geniet, wordt onderhouden door onze boeren en tuinders. Toeristen en dagjesmensen genieten van de bloesem in het voorjaar en de prachtige blozende appels in het najaar. Forenzen genieten dagelijks van de aanblik van de koeien in de wei. Elke Nederlander en buitenlandse toerist geniet zodra hij zijn neus buiten de deur steekt van de inspanningen van de agrarische beroepsbevolking.

Daar staat tegenover dat de randvoorwaarden voor het agrarisch bedrijf gunstig moeten zijn: een efficiënte bedrijfsvoering vanuit de bedrijfslocatie met korte werklijnen naar de productiegrond. Daar hoort bij een agrarisch bouwperceel op het bedrijf van waaruit de gronden kunnen worden bewerkt.



Een agrarisch bedrijf wegstoppen op een industrieterrein past niet in dit plaatje en is ook niet volstrekt gebruikelijk, ik kan zelfs zeggen, is bij mijn weten nooit eerder vertoond.

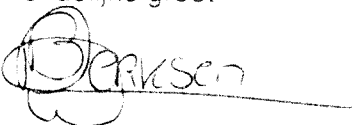
- 4 In economisch opzicht is het alternatief onvergelijkbaar. Het aanbod van € 225,-/m² is nog exclusief een toeslag voor kabels en leidingen. Een agrarische waarde van de grond ligt rond de € 4,- à € 5,-/m², de prijs die u zou moeten betalen bij aankoop van een perceel weiland in de directe omgeving. Zelfs in vergelijking met de economische waarde van een agrarisch bouwperceel is het aanbod nog een factor 10 tot 15 duurder. Een rendabele bedrijfsvoering is voor een agrarisch bedrijf voor een dergelijke prijs niet mogelijk.
- 5 Bij realisatie van een fruitteeltgebouw op de aangeboden locatie zou een onverkoopbaar gebouw worden gerealiseerd. Een fruitteeltbedrijfsgebouw is heel specifiek. Inrichting, maatvoering, etc. zijn toegesneden op het gebruik voor opslag en verwerking van fruit. De doelgroep voor een dergelijk gebouw is dermate beperkt dat een vrijwel onverkoopbaar gebouw wordt gebouwd met een bijbehorende lage marktwaarde. Het is niet overdreven om te stellen dat in de toekomst voor een hier te realiseren fruitteeltbedrijfspannend geen koper zal zijn te vinden.

Investeren in dit perceel is daarom te zien als potentiële kapitaalsvernietiging.

Op grond van bovenstaande argumenten adviseer ik u het aanbod van de gemeente af te wijzen en aan te dringen op een alternatief. Meest voor de hand liggend is het alternatief dat u zelf had aangedragen, een agrarisch bouwperceel aan de Breudijk.

Ik hoop u hiermee een duidelijk en voor u bruikbaar advies te hebben gegeven. Als u nog vragen heeft, verzoek ik u contact met mij op te nemen. Uiteraard ben ik van harte bereid om u bij uw verdere plannen te adviseren.

Met vriendelijke groet

I.C.  Derksen

Ing. A.H. van Rossum
Projectleider bouw