

Notitie tweede bedrijfswoning Stegeren, Stegerdijk 15

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

NOTITIE WONING

STEGEREN, STEGERDIJK 15

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inleiding

Aanleiding

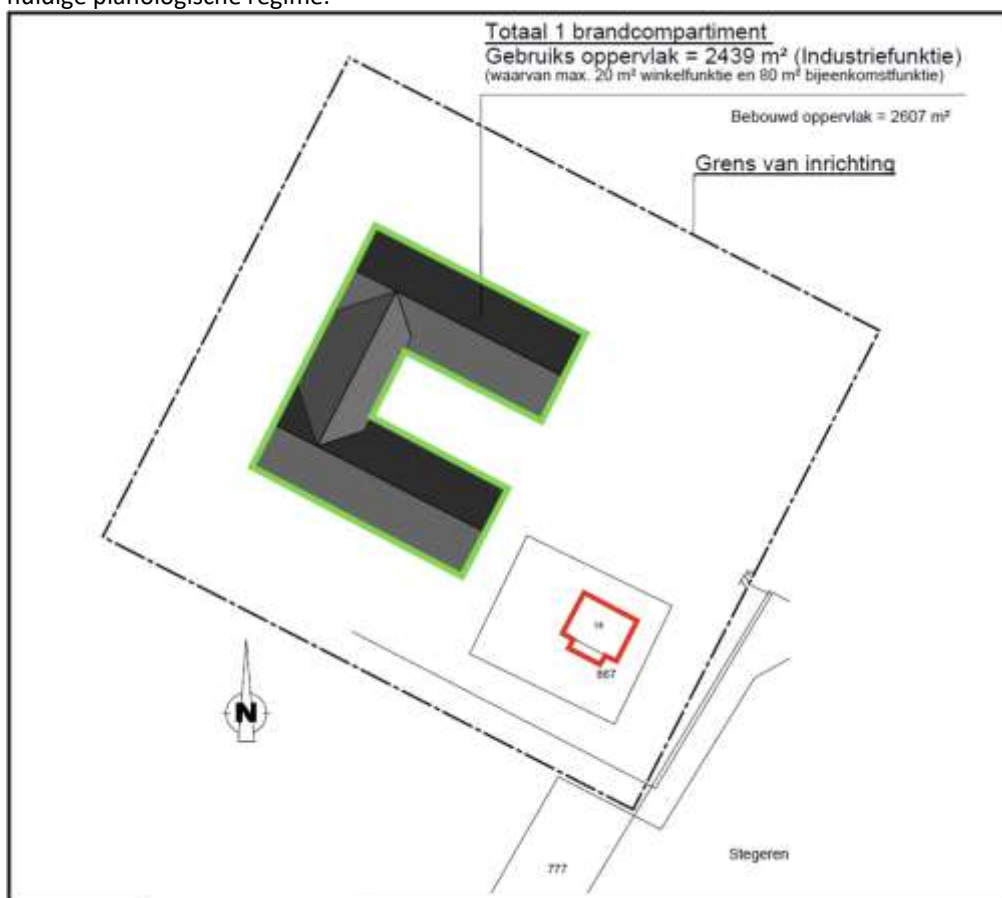
Voorliggende notitie heeft betrekking op het perceel aan de Stegerdijk 15 te Stegeren, in de gemeente Ommen. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd, te weten een kleinschalige wijngaard. Het initiatief betreft het uitbreiden van de huidige wijngaard tot een volwaardige wijngaard, de realisatie van een bezoekers-/activiteitencentrum en het toevoegen van een tweede bedrijfswoning. Daarnaast zal als ondergeschikte nevenactiviteit klanten van Europe Forestry worden ontvangen, waarbij geproduceerde bosbouwmaschinen (t.p.v. Stegerdijk 13) getest en gedemonstreerd kunnen worden.

Vanwege de wens te komen tot een volwaardige en toekomstbestendige wijngaard met de diverse bijbehorende voorzieningen is het noodzakelijk om een extra bedrijfswoning te realiseren. Deze notitie toont de grondslag voor de tweede bedrijfswoning aan en dient als verdieping op de beleidstoetsing in de toelichting van het bestemmingsplan.

Huidige situatie en beoogde situatie

Op het betreffende perceel is in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig. Betreffende woning is in afbeelding 1 met een rode omlijning aangegeven. In groen is de reeds vergunde bedrijfsbebouwing aangegeven. Het voornemen is om de bedrijfswoning in het betreffende gebouw te integreren, specifiek in het middenstuk tussen de twee parallel gelegen bebouwingsdelen.

Echter is krachtens het geldende bestemmingsplan, op basis van artikel 3.2.2. onder i, enkel de realisatie van één bedrijfswoning toegestaan (vanwege het ontbreken van een aanduiding die een tweede bedrijfswoning toestaat). Op basis hiervan is de realisering van een tweede bedrijfswoning dan ook niet mogelijk binnen het huidige planologische regime.



Afbeelding 1 Bouwtekening reeds vergunde agrarische bebouwing (Bron: BOMA Staalbouw)

Noodzaak tweede bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning wordt in de huidige situatie bewoond door een medewerker. Voor de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het bedrijf, is hierdoor geen woonruimte beschikbaar op het bedrijfsperceel.

Wijn maken is een arbeidsintensieve bezigheid en behoeft veel controle en bijsturing. Het proces omvat meerdere arbeidsintensieve processen, waaronder het onderhoud van de wijnranken, oogsten van de druiven en bottelen. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn structureel, gedurende het gehele jaar. Door het relatief koude klimaat en de soms snel veranderende weersomstandigheden, vereist de druivenplant extra beleid en aandacht.

Gelet op de volwaardige omvang die de wijngaard krijgt, circa 3 hectare, zijn minimaal twee volwaardige arbeidsplaatsen (2 FTE) nodig. De inzet van twee volwaardige arbeidskrachten is gelet op de omvang van de wijngaard minimaal, inhoudende dat lange werkdagen gemaakt moeten worden en in drukke perioden extra arbeidskrachten/ vrijwilligers ingezet moeten worden.

In het voorjaar is de groeiperiode. De voorgenomen wijngaard betreft een biologische wijngaard zonder pergola's, waardoor de druiven laag aan de grond groeien. Tussen de bodem en druif ligt een dunne schelpenlaag, de druif kan zo ideaal gebruikmaken van de zoninval. Dit is belangrijk vanwege het koude klimaat.

Naast voorgenoemde argumenten is tevens een tweede bedrijfswoning noodzakelijk vanwege acuut/tijdig handelen vanuit de telers en het daarbij behorende onregelmatige werkschema. Voorgaande wordt hieronder nader geduid:

- De biologische geteelde druiven zijn vatbaar voor de parasiterende schimmelziekte 'valse meeldauw'. Binnen enkele dagen kan de gehele oogst hierdoor mislukken. Door tijdig ingrijpen kan infectie worden verwijderd. De ervaring leert dat valse meeldauw ter plaatse van de Stegerdijk 15 makkelijk voorkomt. De tweede bedrijfswoning, maakt dat initiatiefnemer en werknemer dit vroegtijdig kunnen waarnemen en adequaat kunnen ingrijpen;
- De biologische druif is voor diverse diersoorten een aantrekkelijke voedselbron. Vogels en insecten (Zuzuki mug) vormen een bedreiging voor de oogst.
 - Vogels, vooral Spreeuwen, eten gedurende de groeiperiode vaak de druif. De vogels vliegen in groepen naar de wijngaard. In zo'n geval moet de teler accuut netten spannen over de druiven om de oogst veilig te stellen. De wijngaard verlangt hiervoor een hoge alertheid van voldoende mankracht. Immers kan dit ook buiten de regulier werktijden plaatsvinden.
 - Zuzuki mug, steekt de druif lek om ervan te eten. Het aanbrengen van een kalklaag beschermt de druif hiertegen. Deze laag houdt echter zonlicht tegen, wat de rijping van de druif pauzeert. Vroegtijdig kalkaanbrengen is hierom onwenselijk, waardoor de teler continue alert moet zijn op de aanwezigheid van de mug en het mogelijk inzetten van deze maatregel.
- Iedere dag moet men onkruid wieden tussen de schelpenlaag, om de omstandigheden voor de druif gunstig te behouden. Dit werk vormt nauwelijks hinder richting de omgeving en wordt daarom veelal in de avond uren uitgevoerd.
- De groeiperiode begint in maart, ruim voor de IJsheiligen. De druivenplant kan niet tegen vorst en wordt hiertegen in de eerste maanden beschermt, middels sprinklerinstallaties, vuurpotten en ventilatoren. Dit brengt met zich mee, dat initiatiefnemer en collega tot in de late uren met de wijngaard bezig zijn. Plotselinge vorst noodzaakt nauwlettendheid ter plaatse.
- Ook het productieproces dat volgt na de groeifase vraagt veel tijd. Het produceren, opslaan in vaten, het bottelen en verkopen vraagt ruim 2 arbeidskrachten. De controle gedurende het productieproces vraagt veel inspanning op onregelmatige tijden. De wijn, temperatuur en vochtigheid worden dienen met vrij grote regelmaat (ook buiten werktijden) gemonitord te worden.
- Een wijngaard in Nederland is een nog weinig voorkomende agrarische activiteit, mede vanwege het veelal koele klimaat. Ter plaatse van voorliggende wijngaard wordt hierom veel geëxperimenteerd met de diverse teelttechnieken: ritme, schema, druivensoort, alternatieve bestrijdingsmiddelen, etc (Oenologie). Om de experimenten secuur uit te voeren, vinden werkzaamheden plaats op allerlei momenten doordeweeks, waaronder het weekend, de avond en geregeld de nacht.

Initiatiefnemer en zijn collega zijn daarnaast minimaal eens per maand in het buitenland voor zowel de wijngaard als voor initiatiefnemers bedrijf aan de Stegerdijk 13. Initiatiefnemer en zijn collega zijn afwisselend afwezig, zodat altijd iemand op de wijngaard aanwezig is. De bezoeken aan het buitenland voor de wijngaard komt met name voort uit het feit dat zowel de kennis als de afzetmarkt zich daar bevinden. Zij gaan naar het buitenland om contact te houden, kennis te vergaren en wijn te verkopen. Het hebben van twee bedrijfswoningen maakt het voor initiatiefnemer mogelijk om de bedrijfsactiviteiten te combineren met de werkzaamheden in het buitenland. De controle op de wijngaard en bijbehorende processen worden op deze manier makkelijk verdeeld tussen de initiatiefnemer en zijn collega. De processen lopen immers ook door bij (tijdelijke) afwezigheid van een arbeidskracht. Toezicht is ook gewenst gelet op de hoge waarde van producten en materieel op het perceel.

Tot slot vinden, zoals beschreven, meer activiteiten dan alleen een wijngaard plaats op het perceel. De locatie wordt eveneens gebruikt als bezoekerscentrum, waar onder andere workshops worden gehouden. Ook dient de locatie als testlocatie voor het nabijgelegen werktuigmachinebedrijf aan de Stegerdijk 13. Voor deze activiteiten wordt ook aanwezigheid van initiatiefnemer en zijn collega verlangd.

Concluderend is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk omdat:

- Wijn maken een arbeidsintensieve bezigheid betreft en daarmee sprake is van onregelmatige werktijden. Een tweede bedrijfswoning maakt het eenvoudiger te schakelen tussen de bedrijfsactiviteiten en initiatiefnemers zijn sociale leven;
- Wijn maken veel toezicht en (acute)handelen vergt en al helemaal bij het toepassen van experimentele teeltechnieken;
- Initiatiefnemer en zijn collega afwisselend in het buitenland zijn en gelet op bovenstaande bullets altijd iemand aanwezig moet zijn;
- Naast de wijngaard er diverse andere activiteiten op het perceel plaatsvinden, die ook de aanwezigheid verlangt van initiatiefnemer en zijn collega.