

Gemeente Overbetuwe
T.a.v. mevrouw Y. Borgers
Postbus 11
6660 AA Elst

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GJN/Maur/12572
Inzake : De Hel 5-7 te Randwijk
Betreft : Principeverzoek herziening bestemmingsplan

Lunteren, 24 januari 2022

Geachte mevrouw Borgers,

Op 1 september 2021 heeft cliënt, Combinatie Mauritz B.V., een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan aan De Hel 5-7 te Randwijk. Inmiddels heeft de regiekamer m.b.t. dit bouwplan een advies uitgebracht. In het advies wordt een nadere onderbouwing gevraagd ten aanzien van de noodzaak voor eerste maar vooral de noodzaak voor de tweede bedrijfswoning. Deze onderbouwing treft u aan in deze brief.

1 Situatie

Cliënt, Combinatie Mauritz B.V., exploiteert sinds 1972 op het perceel aan de Lakemondsestraat 2A te Opheusden een laanboomkwekerij. Door de jaren heen heeft het familiebedrijf zich verder ontwikkeld en is de kwekerij uitgegroeid tot een bedrijf van zo'n 160 hectare., waarvan 90% is gelegen binnen de gemeente Overbetuwe.

Cliënt heeft recentelijk het perceel aan De Hel 5-7 te Randwijk aangekocht. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie E, nrs. 678, 945 & 1011. Door de voormalige eigenaren van dit perceel werd op de locatie een niet-agrarisch bedrijf uitgeoefend. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen, twee bedrijfsgebouwen en wat buitenopslag aanwezig.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ten zuidwesten van de kern Randwijk. Ten oosten van het perceel stroomt het Lingekanaal. De gronden direct rondom het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als agrarisch weideland en ten behoeve van boomkwekerijen. Hiervan is 14 hectare aansluitend en 34 hectare binnen een straal van 1.5 km in gebruik door cliënt, totaal 48 hectare. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen gesitueerd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

2 Plan

De beoogde bedrijfsvoering van Combinatie Mauritz B.V. is beschreven in het principeverzoek van 12 oktober 2021 dat inmiddels in de regiekamer is behandeld.

3 Advies regiekamer

Zoals genoemd is het principeverzoek behandeld in de regiekamer. In het advies wordt specifiek om een nadere onderbouwing gevraagd ten aanzien van de woonsituatie op het perceel. De alinea met betrekking tot de woonsituatie uit het voornoemde advies is hieronder weergegeven:

Tenslotte; regulier wonen is niet toegestaan. Ook lijkt niet aannemelijk dat bedrijfswoningen bij de voorgestelde bedrijfsvoering nodig zijn. Het gaat immers om een 2e locatie van een bestaand bedrijf. Onderbouwing hiervan ontbreekt ook. Dringend advies om dit wel en adequaat te onderbouwen; voor beide woningen maar met extra aandacht voor de 2e woning. Bij het ontbreken van (een kwalitatief voldoende) motivering, is de uiterste consequentie dat de functieaanduidingen verdwijnen en deze woningen gesloopt moeten worden of (mits stedenbouwkundig passend) omgezet wordt naar gebruik ten behoeve van agrarisch bedrijf. Het borgen van de koppeling met het bestaande bedrijf is daarbij ook van belang.

4 Motivatie noodzaak bedrijfswoningen

Beide bedrijfswoningen bij onderhavig bedrijf zijn door herstructurering bedoeld om de ondernemer W. Mauritz en de bedrijfsleider G. Frentz op het bedrijf te kunnen laten wonen. Hierdoor kan de structurele arbeidsbelasting buiten de reguliere werktijden om evenredig worden verdeeld. Hierbij moet de aard en omvang van het bedrijf zodanig zijn dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Verder dient aangetoond te worden of er sprake is van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden om, die structureel plaatsvinden. Verder dient afgewogen te worden of het bedrijf kan voorzien in voldoende arbeid en inkomen. Tenslotte wordt in de onderbouwing aandacht besteed aan de continuïteit van de onderneming waardoor wordt gewaarborgd dat naar de toekomst toe de woningen gebruikt worden ten dienste van het agrarisch bedrijf.

4.1 Volwaardigheid

Cliënt wenst onderhavig bedrijfslocatie te transformeren naar een boomkwekerij. Op deze locatie wordt in eerste aanzet een bomenloods gebouwd ten behoeve voor het op- en overslaan van laan- en sierbomen bomen die afkomstig zijn van de gronden die behoren bij het bedrijf. In de directe omgeving van het bedrijf is ca. 48 ha landbouwgrond gelegen dat wordt gebruikt ten behoeve van kwekerijdoeleinden en dan met name het kweken van laanbomen en sierbomen. Met deze oppervlakte behoort dit bedrijf tot de grotere boomkwekerijen met een personele bezetting van ca. 12 vaste medewerkers excl. arbeidsmigranten.

4.2 Continuïteit

Combinatie Mauritz B.V. bestaat uit de volgende vennoten:

- H. Mauritz
- E. Mauritz
- W. Mauritz

De heer Mauritz senior heeft sinds 1972 ervaring in de boomkwekerij en draagt deze kennis nu actief over op de volgende generatie. De gestage groei van het bedrijf in de afgelopen jaren laat zien dat de ondernemers in staat zijn om het financieel gezonde bedrijf verder uit te bouwen. Ook de aankoop van het perceel aan De Hel 5-7 laat zien dat er financieel ruimte is voor verdere groei van het bedrijf. Daarnaast laat de jarenlange historie van het bedrijf zien dat de bedrijfsvoering solide is waardoor de continuïteit is gewaarborgd.

4.3 Noodzaak controle en toezicht

Op het perceel aan De Hel 5-7 is reeds een loods aanwezig die uitstekend geschikt is voor opslag van machines en materialen. Het bedrijf heeft behoefte aan een hogere loods voor op- en overslaan van bomen. Vanuit de afnemers worden er hoge eisen gesteld aan het verpakken en transport klaar maken van de bomen. Verder is het perceel nabij de kwekerijgronden gelegen waardoor er sprake is van korte transportafstanden wat de verkeersveiligheid en de arbeidsefficiëntie ten goede komt.

Bij het kweken van bomen zijn er veel werkzaamheden die vallen binnen de reguliere werktijden zoals bijvoorbeeld het veredelen, planten, snoeien en rooien van bomen. Daarnaast is er ook in toenemende mate sprake van werkzaamheden die structureel vallen buiten de reguliere werktijden. De volgende werkzaamheden vallen buiten de reguliere werktijden:

- Afzet van bomen. Vrachtwagens ten behoeve van het bomentransport worden veelal in de avondperiode of de vroege ochtend geladen. Het is daarom noodzakelijk dat continu iemand op het bedrijf aanwezig is voor het laden en lossen van vrachtwagens. Temeer omdat de opslaghal juist wordt gebruikt ten behoeve van het opslaan van de bomenvoorraad is er permanent laad- en losactiviteiten op het perceel. Het is niet mogelijk om deze werkzaamheden bij één ondernemer neer te leggen. Doordat er sprake is van een tweede bedrijfswoning kunnen deze werkzaamheden worden verdeeld over twee ondernemers.

- Toezicht en beveiliging. De bomenvoorraad en machines in de opslagloods en de te realiseren bomenloods vormt een aanzienlijk deel van het kapitaal van het bedrijf. Permanent toezicht is dan ook gewenst. Door de aanwezigheid van de tweede bedrijfswoning kan het permante toezicht beter worden verdeeld over de ondernemer en de bedrijfsleider.
- Beheer van irrigatiesystemen, Tijdens maar vooral ook buiten de reguliere werktijden wordt gebruik gemaakt van een beregeningssysteem. Het bedienen van de beregeningspompen en het verplaatsen/ controleren van de irrigatie vindt plaats buiten de reguliere werktijden. Doordat beide bij het bedrijf woonachtig zijn kunnen deze werkzaamheden in de avond- en nachtperiode evenredig worden verdeeld.
- Toepassen gewasbeschermingsmiddelen. De gewasverzorging van bomen is het meest effectief tijdens optimale windstillen en droge weeromstandigheden. Dit is doorgaans het geval in de avondperiode. Bij een bedrijfsomvang zoals aanwezig bij Boomkwekerij Combinatie Mauritz B.V. is dat structureel het geval. Doordat beide bij het bedrijf wonen kunnen deze werkzaamheden door beide afwisselend worden uitgevoerd.

5 Conclusie

Zoals hiervoor onderbouwd is er sprake van een bedrijfsvoering met meer dan ca. 12 medewerkers zowel qua arbeid als qua inkomen. Daarnaast is er structureel sprake van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden om. Hierdoor kan het bedrijf niet functioneren zonder de eerste en tweede bedrijfswoning.

6 Afsluiting

Namens cliënt, Combinatie Mauritz B.V. verzoeken wij u om medewerking aan het beschreven plan. Wij zijn van mening dat er voldoende aanknopingspunten zijn voor het verlenen van medewerking aan het positief bestemmen van 2 bedrijfswoningen.

Wij verzoeken u om de ontvangst van deze brief schriftelijk aan ons te bevestigen. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,
Van Westreenen B.V.

S van Westreenen

