

Analyse mogelijkheden hervestiging

Barten Buiteninrichting



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Analyse mogelijkheden hervestiging
Datum:	30-11-2016
Projectnummer Buro SRO:	16.90.20

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Barten Buiteninrichting
Contactpersoon opdrachtgever:	de Heer S. Barten

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Erwin Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
2	Bedrijfsbehoefte	7
3	Overzicht van de sector	7
4	Mogelijkheden binnen het VAB beleid	8
5	Onderzochte locaties	8
1	Locatiebeschrijving	11
1.1	Huidige situatie	12
2.1	Initiatief	13
2	Planologisch kader	15
2.1	Vigerend bestemmingsplan	15
2.2	Beleidsstoets.....	16
3	Ruimtelijke beoordeling	18
3.1	Stedenbouw	18
3.2	Landschappelijk	19
3.3	Verkeerskundig	19
4	Conclusie.....	21

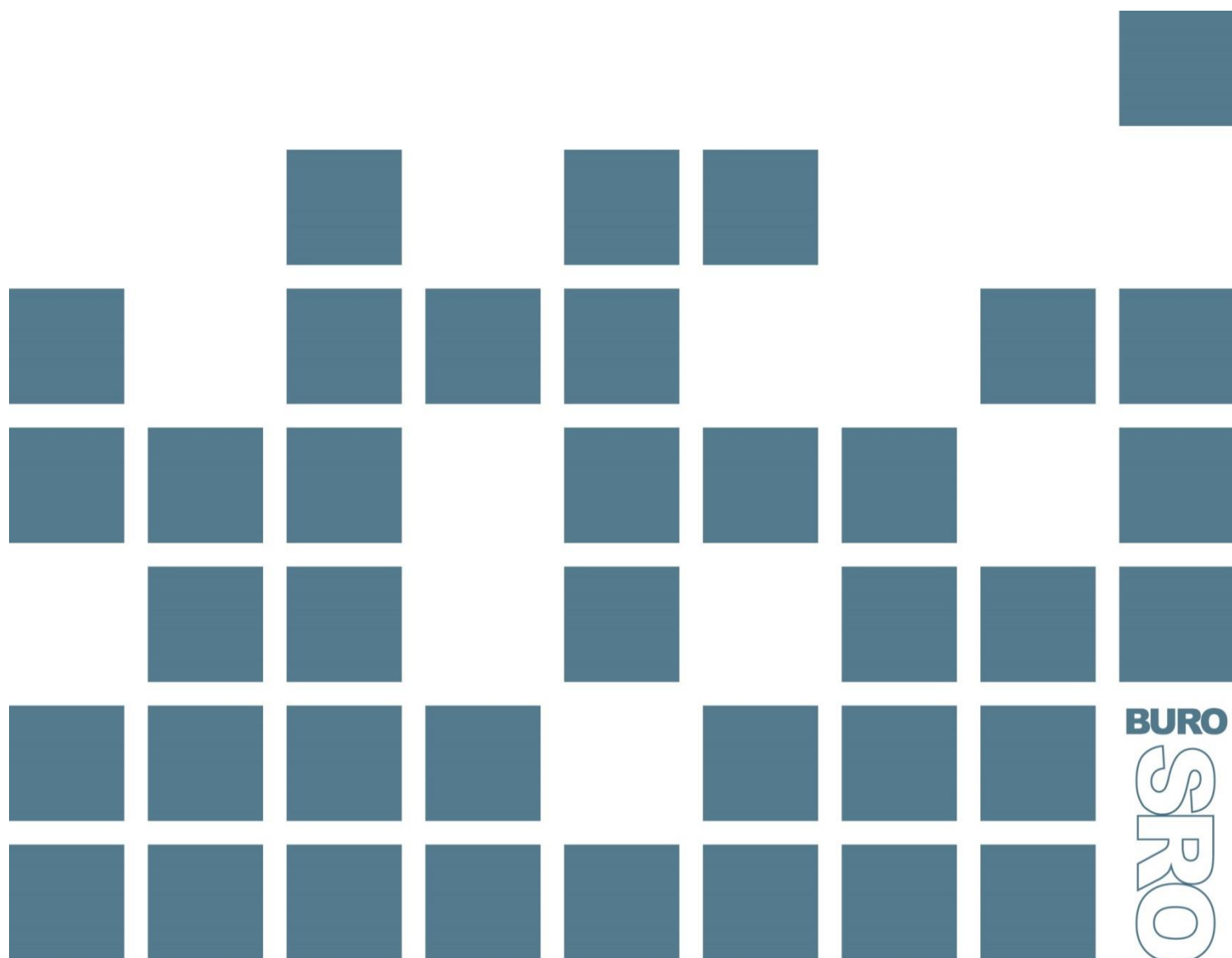
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoveniersbedrijf Barten Buiteninrichting is op dit moment gevestigd aan de Dalwagenseweg 4 in Opheusden. Op deze locatie is het tweemansbedrijf van de broers Barten in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwaardige onderneming die werk biedt aan ongeveer 10 personen. De groei van de onderneming betekent dat de locatie aan de Dalwagenseweg niet langer geschikt is voor het bedrijf. Om de groeiende ruimtevrage op te vangen wordt op dit moment al opslagruimte gehuurd aan 't Land, maar dit levert onnodige verkeersbewegingen door het dorp op. Werknemers verzamelen zich aan de Dalwagen, rijden vanaf daar naar de opslag aan 't Land om materialen op te laden en keren vervolgens via het dorp terug naar de A15, omdat de steile dijkopgang bij 't Land niet geschikt is voor bussen met aanhangers.

Door Barten Buiteninrichting wordt dan ook al geruime tijd gezocht naar een geschikte locatie voor hervestiging van het bedrijf waar ze een duurzame groei kan realiseren. Dit document bestaat uit twee delen: het eerste deel beschrijft de overwegingen en zoektocht naar geschikte locaties. In het tweede deel wordt ingezoomd op een geschikte locatie.

Deel 1: Analyse en Overwegingen



2 Bedrijfsbehoefte

Om het bedrijf op gezonde wijze te kunnen voortzetten zoekt Barten Buiteninrichting een nieuwe locatie van tenminste 6.000 – 7.000 m² groot. Ongeveer 4.000 m² hiervan dient beschikbaar te zijn voor het tijdelijk inkuilen van bomen en kweken van planten in een pottenveld en laad en los gelegenheid. Op het resterende deel krijgt het bedrijfsgebouw van 800 – 1.000 m² een plaats, in combinatie met verkeers- en parkeerruimte. Vanwege de werkzaamheden in de wijde regio is een meervoudige ontsluiting gewenst.

3 Overzicht van de sector

Sterke landbouwsector in de Neder Betuwe

Van de topsectoren in Neder-Betuwe was Agro-Food in 2014 en 2015 de grootste sector, met de meeste arbeidsplaatsen. Terwijl het aantal ondernemingen in de landbouwsector daalt, stijgt het arbeidsplaatsen al jaren op rij. Het grootste deel van deze werkgelegenheid bevindt zich buiten de bedrijfsterreinen. Dat is opvallend omdat de bedrijfsterreinen ontwikkeld worden voor de grootste bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat de meeste bedrijvigheid verspreid over de buitengebieden (en kernen) aanwezig is. De economische structuur van de gemeente Neder-Betuwe kenmerkt zich door relatief veel agrarische bedrijven (bron: Rapportage economische ontwikkeling 2015, gemeente Neder-Betuwe).

Laanboomteelt

De laanboomteelt hoort bij de Neder-Betuwe, de historie en traditie hiervan gaat terug tot de middeleeuwen. Het is één van visitekaartjes van de regio, die economisch en toeristisch vermarkt wordt.

Tegenwoordig beslaat de laanboomteelt een groot deel van het grondgebied van de gemeente: het aanwezige productieareaal van ca. 1.500 ha bedraagt ruim 40% van het landelijke totaal. De regio Opheusden telt momenteel ca. 120 kwekers maar ook tientallen handelsbedrijven, dienstverlenende en toeleverende bedrijven.

Het grote aantal hoveniersbedrijven binnen de gemeente is niet verwonderlijk. Analoog aan de ontwikkeling van de laanboomteelt in de regio heeft ook de aanverwante bedrijvigheid zich ontwikkeld. Het hoveniersbedrijf heeft een logische binding met de laanboomteelt: vaak ontstaan als nevenactiviteit bij een kwekerij, door ondernemers uit dezelfde sector, gebruikmakend van grotendeels dezelfde machines, materialen, personeel en toeleveranciers.

Hoveniersbedrijven en hun locaties

De verbondenheid van het hoveniersbedrijf met de boomteelt komt terug in de vestigingslocaties van hoveniersbedrijven in de gemeente. Op enkele uitzonderingen na zijn hoveniers doorgaans gevestigd in het buitengebied. Daar waar een hovenier gevestigd is in de kern betreft het een locatie aan de rand van het dorp, vroeger behorend bij het buitengebied of een eenmansbedrijf in een woonhuis.

Als bijlage is een lijst van hoveniersbedrijven in de gemeente opgenomen. Daar waar een bedrijf in de kern gelegen is, is dat aangegeven. Alle andere bedrijven op de lijst zijn gelegen in het buitengebied. Gezien het ruimtebeslag wat een bedrijf met een dergelijke omvang is vestiging op een bedrijventerrein niet haalbaar. Het goedkoopste bedrijventerrein in Neder-Betuwe is de Tolsestraat met een uitgifteprijs van € 125,- /m². Met een ruimtebehoefte van 6000-7000 m² betekent dit een investering in de grond van 750.000 tot 875.000 euro. Daarop dient dan nog bedrijfsgebouwen gerealiseerd te worden. Een dergelijk investeringsbedrag is voor een hoveniersbedrijf niet op te brengen. Daarvoor is de seizoensafhankelijkheid te groot en de marges te laag.

Conclusie

Alle hoveniersbedrijven van enige omvang in Neder-Betuwe zijn gevestigd in het buitengebied. Hervestiging naar een bedrijventerrein is bedrijfseconomisch geen optie.

4 Mogelijkheden binnen het VAB beleid

Op 9 juni 2016 is het aangepaste functieveranderingsbeleid van de gemeente Neder-Betuwe vastgesteld. Het beleid geeft de voorwaarden weer voor het omvormen van agrarische erven in het buitengebied naar een andere functie. Zoals beschreven in het bestemmingsplan Buitengebied Kesteren valt een hoveniersbedrijf onder de bedrijven die buitengebied-gebonden zijn. Dat betekent dat voor het functieveranderingsbeleid geldt dat 100% van de aanwezige bebouwing hergebruikt mag worden. Wanneer bestaande bebouwing niet hergebruikt kan worden, mag deze herbouwd worden zolang het totaal aantal m² gereduceerd wordt met tenminste 25%.

Met de bedrijfsbehoefte zoals die is beschreven in de voorgaande paragraaf betekent dit in de zoekregio Opheusden, Kesteren en Dodewaard:

- Een agrarische bedrijfslocatie met geschikte schuren met een omvang van 800 – 1000 m² op een perceel van ongeveer 7000 m²
- Een agrarische bedrijfslocatie met ongeveer 1100 m² tot 1600 m² aan bestaande niet bruikbare bedrijfsgebouwen, die gesloopt kunnen worden.

Dergelijke locaties zijn aanwezig binnen het zoekgebied. Echter, doorgaans zijn zulke locaties in gebruik bij middelgrote tot grote boomkwekers en komen ze niet vaak op de (vrije) markt. De schaalvergroting en tweedeling in de landbouw is ook hier duidelijk zichtbaar. Kleinere kwekers zonder bedrijfsopvolging bouwen af en bij beëindiging van het bedrijf worden de gronden verkocht of verpacht aan grotere partijen. De locaties die na bedrijfsbeëindiging in een later stadium verkocht/afgestoten worden zijn klein van omvang, met bebouwing van ca. 500 m².

Bedrijven met een bruikbare omvang (1.100 – 1.600 m²) komen op dit moment nog niet op de markt, omdat het bedrijven betreft met een omvang die voldoende perspectief geeft voor de toekomst en waarvan de schuren nog relatief nieuw zijn.

Vrijkomende veehouderijen met een geschikte oppervlakte zijn er wel, en komen ook vaker beschikbaar. Op dit moment liggen de meeste bedrijven die vrij komen echter allemaal buiten het zoekgebied van de firma Barten.

5 Onderzochte locaties

De zoektocht die de heren Barten de laatste jaren samen, met de door hun ingeschakelde makelaars, hebben ondernomen bevestigt bovenstaande argumentatie. De laatste 2-3 jaar zijn er een aantal locaties bezocht en onderzocht. Geen van allen bleek kansrijk. Hieronder volgt een beknopt overzicht:

Lakemondsestraat 5: 2013-2014

De locatie aan de Lakemondsestraat 5 in Opheusden bestaat uit een woning en twee boomkwekerijschuren. De schuren meten 13 x 20 meter en 5 x 10 meter, tezamen bedraagt de oppervlakte 310 m². Verder is 1.500 m² pottenveld en een kwekerij van 4.510 m² aanwezig.

De locatie is in eerste instantie afgefallen vanwege de geringe omvang van de schuren.

Dalwagenseweg 105: 2014

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren', waarbij de woningen en bijgebouwen de bestemming 'Wonen' hebben. De kwekerijgronden zijn bestemd als agrarisch. In principe is het een geschikte locatie door de omvang van het perceel in combinatie met de ligging ten opzichte van de infrastructuur. Het ontbreken van een bedrijfsbestemming maakt echter dat de locatie ongeschikt geacht wordt voor de hervestiging van het Barten Buiteninrichting. De locatie is medio 2014 verkocht voor particuliere bewoning.

Tielsestraat 99 (2014)

Een geschikte locatie, vanwege de ligging en ontsluiting. De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' en heeft de bestemmingen 'Wonen' (woning en bijgebouwen) en 'Agrarisch' (de kwekerij). Het perceel is met een omvang van 4.325 m² echter te klein voor het beoogde doel. Door de aangrenzende bedrijfsbestemmingen is het ook niet aannemelijk dat er grond bijgekocht kon worden. Inmiddels staat de locatie niet meer te koop.

Parallelweg 67: 2014

Een geschikte locatie waar vroegtijdig het gesprek met de eigenaar is aangegaan omdat er gedacht werd aan verkoop. Er is een jaar gewacht op uitsluitsel, maar uiteindelijk heeft de huidige eigenaar besloten om t de huidige bedrijfsactiviteiten (boomteelt) toch door te zetten. Zodoende komt de locatie niet te koop.

Lakemondsestraat 6a: 2015

Deze locatie was enige tijd te koop maar de omvang van het perceel was te klein voor de beoogde activiteiten.

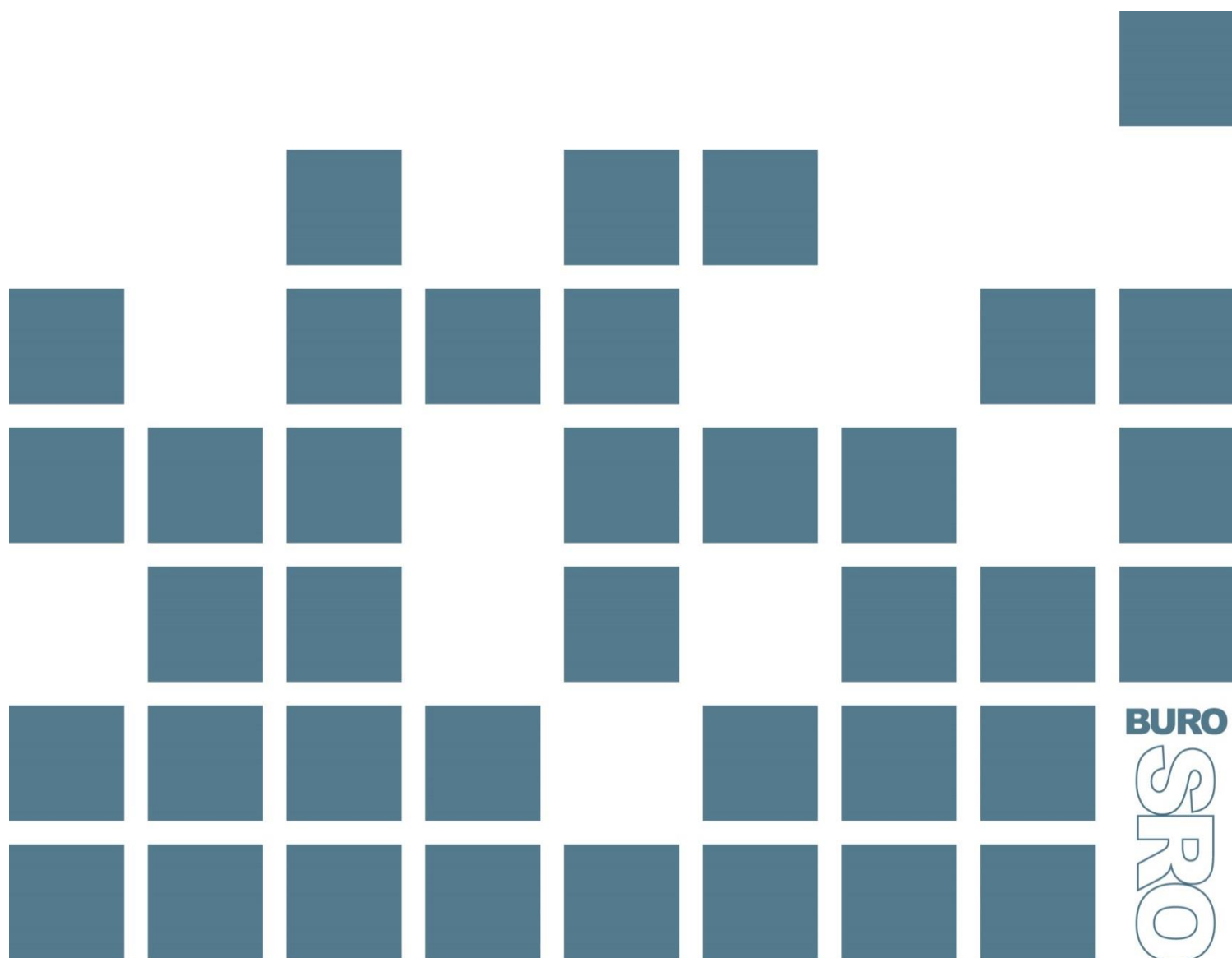
Bonegraafseweg 61 (2015).

Een locatie net buiten het zoekgebied maar in basis geschikt vanwege de omvang van het perceel en de agrarische bestemming. De huidige bedrijfsbebouwing is met slechts 80 m² echter zeer beperkt. In combinatie met de forse vraagprijs is deze locatie niet kansrijk.

Lakemondsestraat 5 (2015-2016)

De locatie is in beeld gebleven omdat het één van de weinige locaties is die groot genoeg is, betaalbaar is en goed gelegen. Deze locatie is in de locatiescan in Deel 2 nader beschouwd.

Deel 2: Locatieanalyse



Deze locatiescan heeft tot doel te onderzoeken of de vestiging van dit specifieke bedrijf op de locatie aan de Lakemondsestraat 5 ruimtelijke, verkeerskundig en landschappelijk verantwoord is.

1 Locatiebeschrijving

Het plangebied ligt aan de Lakemondsestraat 5 in het buitengebied van de gemeente Neder Betuwe ten noordoosten van Opheusden. De Lakemondsestraat loopt parallel aan de Rijnbandijk en is te kenmerken als een bebouwingslint met een grote diversiteit aan functies, waaronder een winkel in designvloeren, een hovenier, boomkwekerijen en relatief veel woningen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich de uiterwaarden van de Rijn.

De percelen aan de Lakemondsestraat zijn over het algemeen lang en smal, met de woning voorop het perceel en de bedrijfsgebouwen daarachter. Meestal gaat het om middelgrote schuren en/of bedrijfsgebouwen van uiteenlopende bouwperiodes en architectuur (vormgeving). Dit geldt ook voor het plangebied. Het betreft een relatief diep perceel tussen de Lakemondseweg en de Rijnbandijk. De woning is georiënteerd op de Lakemondseweg en staat kort op de weg.

Op het onderstaande kaartje en de luchtfoto op de volgende pagina is het perceel aangeduid.



Ligging locatie Lakemondsestraat 5 ten opzichte van de kern Opheusden



Luchtfoto van de locatie

1.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen. Op deze percelen zijn momenteel een woning en twee bedrijfsgebouwen aanwezig met oppervlaktes van 54m² 237m² aanwezig. De goot- en nokhoogte van grote schuur bedragen 4 respectievelijk 6 meter. De woning (met zadeldak, goothoogte ca. 3 meter, bouwhoogte ca. 9 meter) heeft een boerderij-achtige uitstraling en is bouwkundig nog in goede staat. De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin. De rest van het perceel is in gebruik als kweekgrond voor bomen.



Zicht op de woning vanaf de Lakemondsestraat

Het erf wordt ontsloten aan de zuidzijde op de Lakemondseweg. Daarnaast is er een tweede (onverharde) ontsluiting aanwezig die het perceel ontsluit in de richting van de Rijnbandijk.



Aanwezige schuren op het perceel (links) en de 2^e ontsluiting richting de Rijnbandijk (rechts)

2.1 Initiatief

De initiatiefnemer is geïnteresseerd in het kavel aan de Lakemondsestraat. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van de kavel en op welke wijze het perceel kan worden ingepast in het landschap is er een terreininrichtingsplan gemaakt. Deze is als bijlage opgenomen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De bestaande schuren worden gesloopt (291 m²);
- De bestaande woning blijft behouden;
- Er wordt een nieuwe loods gerealiseerd achter de bestaande woning met een oppervlakte van tussen de 700m² en de 850m²;
- De loods heeft een maximale goothoogte van 5 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter;
- Beide erftoegangen blijven behouden;
- Achter een groene tuinzone van ca. 14m diep grenzend aan de Lakemondsestraat is het parkeren voor bezoekers gepositioneerd. Verder op het terrein is nog een tweede parkeerplek voorzien (t.b.v. medewerkers) tegen de oostelijke perceelgrens aan;
- Oostelijk van de nieuwe loods is een mogelijkheid gecreëerd voor het laden en lossen en wordt voldoende manoeuvreerruimte gecreëerd voor het keren van vrachtverkeer;
- De gronden aan de achterzijde van het perceel blijven in gebruik als agrarische/teeltgronden. Onder andere een kuilhoek en een pottenveld zijn hier voorzien;
- Westelijk van de loods wordt het perceel vrij gehouden van bebouwing en zullen beplanting en bomen het zicht op de loods beperken;
- De voor- en zijtuin van de woning blijven de oorspronkelijke opzet houden;
- Langs de inrit aan de zuidzijde, en langs de gehele oostzijde van het perceel (in de lengterichting van het landschap) worden hagen geplant. De hagen zijn ca. 0,7 meter breed en ca.1,5 meter hoog geplant.



Barten Buiteninrichting

Terreininrichting Lakemondsestraat 5
Opheusden
Schaal: 1:500
Datum: 10-11-2016



Grastegel



Pottenveld



Kuilhoek



laad en los verkeer



Terreininrichtingsplan Lakemondsestraat 5(Buro Huibers/Barten Buiteninrichting)

2 Planologisch kader

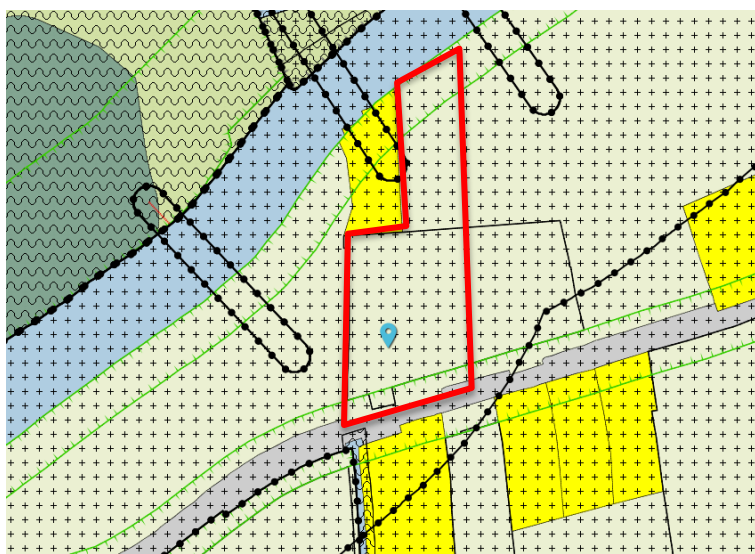
2.1 Vigerend bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' is voor het gebied de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Voor het gebied zijn o.a. de volgende regels van toepassing:

- Gronden met bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, teelt, het weiden van dieren, landschappelijke beplanting, extensief dagrecreatief medegebruik en voor bijbehorende voorzieningen.
- Het bouwvlak ligt over een tweetal percelen (Lakemondsestraat 5 en 5a) en beslaat een groot deel van het perceeloppervlak (ca. 7.000m²). Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en één woning (in geval reeds meerdere woningen aanwezig zijn, het bestaande aantal woningen) met bijgebouwen toegestaan.
- De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen is 12 m, de goothoogte maximaal 7 m.
- De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische productie mag totaal niet meer bedragen dan 500 m².
- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, de bouwhoogte is maximaal 9 m en de goothoogte maximaal 4 m, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, dan is deze maatgevend.
- Per woning mag het totale oppervlak van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 75 m², de bouwhoogte is maximaal 7 m en de goothoogte maximaal 3 m.

Voor een deel van het perceel geldt een "Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk 1":

- Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd, behoudens ondergrondse verankerings-elementen ten behoeve van de in dit plan vervatte dijkverbetering.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 - de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

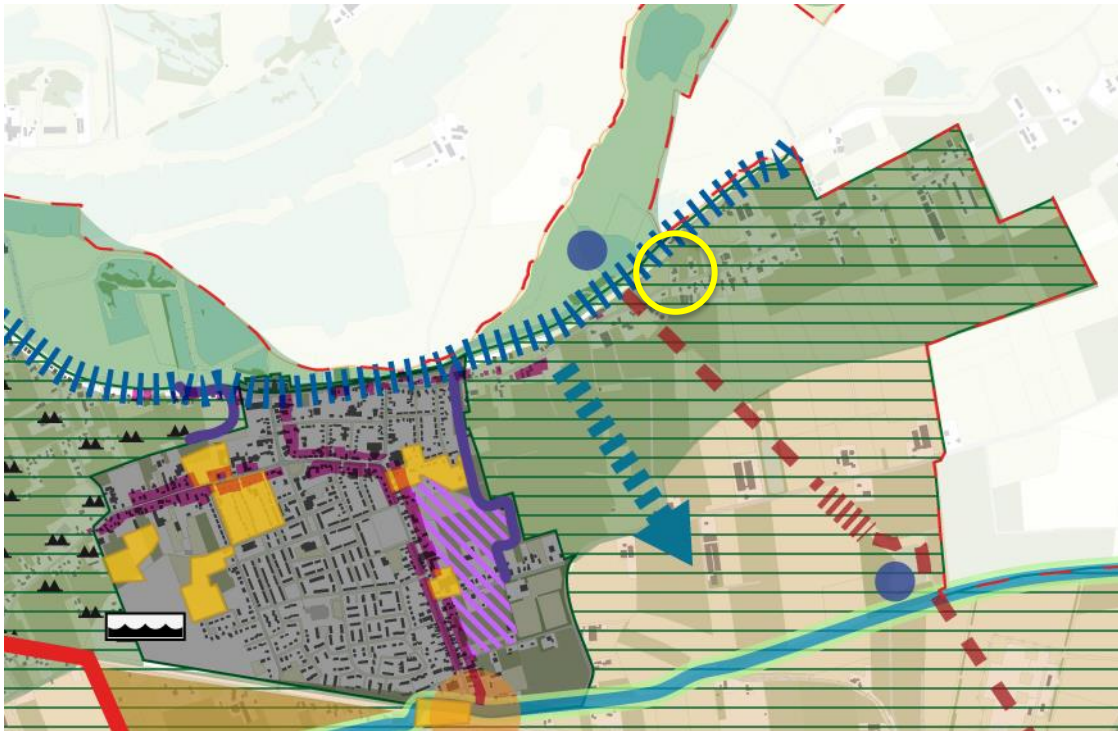


Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

2.2 Beleidstoets

Structuurvisie Neder-Betuwe 2015

Op navolgende afbeelding is de structuurvisiekaart Neder-Betuwe 2015 te zien. De locatie valt onder het gebied wat gekenmerkt wordt als 'teeltrijke oeverwallen'. Verder zijn voor deze locatie van belang het tracé van de voormalige verdedigingslinie, de ontwikkeling van de laanboomteelt en het behoud en beleving karakteristieke landschapstypen.



Uitsnede Structuurvisie Neder-Betuwe 2015 (plangebied: gele cirkel)

Legenda

Groen:	Teeltrijke oeverwallen
Rode lijn:	Tracé voormalige verdedigingslinie
Groene arcering:	Ontwikkeling laanboomteelt
Blauwe lijn:	Behoud en beleving karakteristieke landschapstypen

Teeltrijke oeverwallen

Op de oeverwallen wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting langs de wegen en op de erven en in overhoekjes. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de kans worden benut om meteen de aanplant van erfbeplanting mee te nemen. Het beleid is hier vooral gericht op behoud en beheer van de aanwezige waarden.

Ontwikkeling laanboomteelt

De structuurvisie heeft als belangrijk doel de potenties van de gemeente als het laanboomcentrum van Europa verder te ontwikkelen. De gemeente wil deze bekendheid verder ontwikkelen en geeft boomkwekerijen de mogelijkheid om te groeien, waarbij ruimte is voor innovatie. Dit gebeurt doordat in de structuurvisie is aangegeven dat het gehele buitengebied ruimte moet bieden voor de laanboomteelt. Andere functies zijn daaraan ondergeschikt.

Tracé voormalige verdedigingslinie

De gemeente vindt het zeer belangrijk de cultuurhistorische waarden van de verdedigingslinies te behouden en waar mogelijk te verbeteren en versterken. De linies zijn nu zeer beperkt afleesbaar in het landschap. Herstel en verdere ontwikkeling van deze cultuurhistorische waarden is van groot belang voor de leesbaarheid van het landschap.

Behoud en beleving karakteristieke landschapstypen

Eén van de ambities is de versterking van bestaande landschappelijke structuren. Het beleid in de visie is erop gericht om het landschappelijke karakter tussen Opheusden en Kesteren te behouden. Dit om te voorkomen dat beide kernen aan elkaar vast zullen groeien.

Planspecifiek

Het voorgestelde plan gaat uit van de komst van een hoveniersbedrijf op een bestaand agrarisch perceel. Het bedrijf is gerelateerd aan de laanboomteelt. Met het initiatief verandert niet veel ten opzichte van de huidige situatie, er is al een erf gevestigd op de locatie. Belangrijkste wijziging is dat het de hoeveelheid bebouwing toeneemt behalve dat bestaande gebouwen gesloopt en een nieuwe loods gebouwd zal worden. Tevens zal de hoeveelheid zichtbare beplanting (al dan niet in potten) afnemen aangezien een hovenier minder planten op voorraad heeft dan bij een kwekerij het geval is. Het voorgestelde plan sluit goed aan op de beschreven uitgangspunten uit de structuurvisie voor het plangebied. Er wordt veel erfbeplanting extra aangelegd en het bestaande bebouwingspatroon wordt gerespecteerd. De historische linie ligt op ruime afstand van de locatie.

3 Ruimtelijke beoordeling

3.1 Stedenbouw

Ruimtelijk

Het perceel ligt aan een open plek in het lint van de Lakemondsestraat. Er bestaat een contrast tussen de meer besloten/dichter beplante kweekgronden ten zuiden van de Rijnbandijk en het weidse, open uiterwaardenlandschap direct ten noorden van de dijk.

De plannen voor de realisatie van een hoveniersbedrijf op dit perceel gaan uit van sloop van de bestaande schuren, waarna op dezelfde locatie nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd. De nieuwe bebouwing is wat langer dan de bestaande schuren (35 meter versus 20 meter).

Het initiatief gaat uit van de bouw van een nieuwe loods die aan de westzijde begeleid wordt door bomen en opgaand groen. Hierdoor zal het zicht op de nieuwe bebouwing verzacht worden waardoor deze zich beter voegt in het landschap. Ondanks dat het nieuwe volume groter is dan de bestaande schuur blijft het huidige aanzicht vanaf de Rijnbandijk op deze manier grotendeels intact.

Ook vanuit het straatbeeld (Lakemondsestraat) zijn er geen grote veranderingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie omdat er geen aanpassingen plaats vinden t.a.v. de woning en bestaande inritten. De gewenste bouwmassa past goed bij de maatvoering van andere bedrijfsbebouwing in de omgeving. Derhalve past een hoveniersbedrijf ruimtelijk gezien prima op deze plek.



Zicht op het perceel vanaf de Rijnbandijk

Functioneel

Het gebied is een multifunctioneel gebied waar wonen en werken naast elkaar bestaan. Ten aanzien van het aspect 'werken' ligt de nadruk hier vooral op de bometeelt. Op het betreffende perceel is in de huidige situatie sprake van bometeeltbedrijf. Een hoveniersbedrijf is nauw verwant aan bometeeltbedrijven en bevindt zich één stap verder in het proces, de verwerking van de bomen. Vanuit dat perspectief gezien is het begrijpelijk dat een hovenier zich wil vestigen tussen de bometelers. Beide functies versterken elkaar namelijk.

Het perceel biedt bovendien de mogelijkheid om een hoveniersbedrijf te realiseren op deze locatie. Het beschikbare perceelsoppervlak biedt voldoende ruimte voor de realisatie van de gewenste loods, een kuilhoek en een pottenveld. Eveneens is er voldoende mogelijkheid voor laden en lossen en het parkeren van auto's van zowel werknemers als bezoekers. De bestaande in- en uitritten voldoen en ook de bestaande woning blijft gehandhaafd. Functioneel gezien kan een hoveniersbedrijf een positieve bijdrage leveren aan de door bometeelt gedomineerde omgeving.

3.2 Landschappelijk

Op de oeverwallen wordt een beeld nagestreefd¹ van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Dit informele beeld wordt bevorderd door de aanwezigheid van relatief veel beplanting langs de wegen, op de erven en in overhoekjes. Ook de grote afwisseling in grondgebruik draagt bij aan de kleinschaligheid.

De plannen t.a.v. het hoveniersbedrijf gaan onder meer uit van de bouw van een nieuwe loods. De loods wordt landschappelijk ingepast door deze aan de westzijde te beplanten met bomen en opgaand groen. Hierdoor voegt het perceel zich in de omgeving en past het binnen het informele landschap.

De aanwezige erfbeplanting wordt zoveel mogelijk behouden. Afgezien van bedrijfsmatig geteelde bomen zullen er geen bomen binnen het plangebied verdwijnen. Het bestaande groen rondom het woonhuis en erf blijft gehandhaafd. Ten aanzien van de huidige situatie zal de hoeveelheid erfverharding toenemen. Binnen het plangebied zelf is er echter genoeg ruimte voor infiltratie. Het aanleggen van open water is op deze locatie niet gewenst. De hoeveelheid erfverharding is overeenkomstig andere bedrijfsperven binnen dit gebied en zal dan ook niet tot problemen leiden. Bovendien is de erfverharding niet direct zichtbaar vanuit het openbaar gebied aangezien de randen van het erf groen ingepast zijn.

De erfgrans aan de oostzijde wordt voorzien van een groene haag. Dit geldt eveneens voor de grans tussen woonhuis en bedrijfsperv en voor de inrit vanaf de Lakemondsestraat. De achterzijde van het perceel blijft vrij van erfbeplanting. Hier bevindt zich een kuilhoek die zorgt voor een groene inpassing binnen het gebied.

3.3 Verkeerskundig

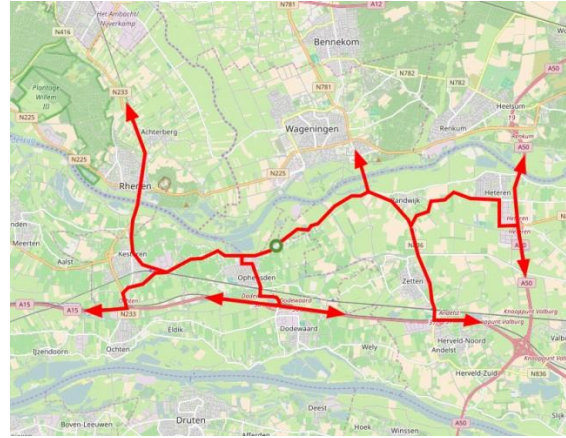
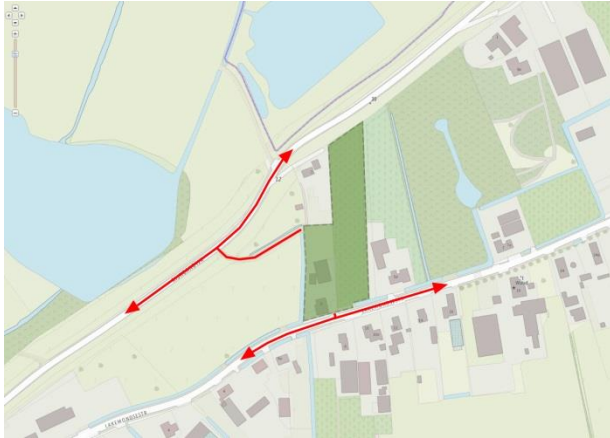
Aantallen

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen problemen te verwachten ten aanzien van de realisatie van een hoveniersbedrijf aan de Lakemondsestraat. Per week zal één vrachtwagen de locatie bezoeken ten in het kader van de nodige bevoorrading. Verder zijn er dagelijks een tiental medewerkers aanwezig die met de auto de locatie bereiken. Dit zorgt voor een tiental motorvoertuigbewegingen in de ochtend en een tiental in de namiddag. Verder zullen er ook motorvoertuigbewegingen plaatsvinden in het kader van de dagelijkse werkzaamheden. Naar schatting vertrekken er per dag 6 á 7 busjes voor werkzaamheden in de omgeving. Ook hier zal rekening gehouden moeten worden met tussen de 15 en 20 motorvoertuigbewegingen per dag. Wanneer ook rekening gehouden wordt met enkele bezoekers die de locatie aandoen zal het aantal motorvoertuigbewegingen per dag naar verwachting niet meer zijn dan 40 á 50 per dag.

¹ Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe

Verkeersstructuur

Op het perceel zelf zijn er twee in-/uitritten aanwezig. Eén aan de Lakemondsestraat en één richting de Rijnbandijk. Vanuit beide uitritten kan men twee kanten op zodat het in- en uitgaande verkeer over 4 wegen wordt verdeeld.



In- en uitritten op het perceel (links) en de diversiteit aan uitvalswegen richting het omringende land (rechts)

Ook op een groter schaalniveau biedt de locatie voldoende mogelijkheden om de diverse uitvalswegen naar het omringende land te bereiken. Naar het noorden kan men via de Rijnbandijk naar de Rijnbrug bij Rhenen of oostelijk via het veer naar Wageningen of via Heteren richting de A50.

Naar het zuiden kan de A15 bereikt worden via het centrum van Opheusden of via Kesteren middels de Tielsestraat en de Broekdijk. Richting het oosten is de route via Randwijk en Zetten de meest logische keuze. De locatie en directe omgeving bieden voldoende mogelijkheden om de verkeersbewegingen te spreiden zodat het realiseren van een hoveniersbedrijf aan de Lakemondsestraat geen hinder ondervindt ten aanzien van de bereikbaarheid.

Parkeren

De locatie zelf biedt voldoende plaats om het parkeren ten aanzien van medewerkers en bezoekers te organiseren. In de plannen is rekening gehouden met een zestal bezoekersparkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen voor medewerkers. Het terrein is daarnaast groot genoeg om eventuele uitbreiding hiervan op te kunnen vangen.

Gezien het aantal verwachte motorvoertuigbewegingen, de uitvalswegen die de omgeving biedt om het omringende land te bereiken en de voorziene parkeerplaatsen zijn er geen problemen te verwachten ten aanzien van het aspect verkeer.

4 Conclusie

Het voorliggende initiatief past op de locatie en binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Neder Betuwe. Met de plannen kan de initiatiefnemer zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten op een wenselijk en geschikte locatie. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ook vanuit landschappelijk perspectief is er sprake van een passende ontwikkeling die op een verantwoorde manier in de omgeving is ingebed. Ten aanzien van het aspect verkeer wordt geconcludeerd dat de te verwachten verkeersbewegingen acceptabel zijn. In combinatie met de diversiteit aan uitvalswegen en de goede parkeermogelijkheden op het erf zijn ook ten aanzien van het aspect verkeer geen bezwaren te verwachten.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement