



**Rapportage alternatieve locaties
Boomkwekerij Roodbeen**

Gemeente Neder-Betuwe

Opdrachtgever:	Gebroeders Roodbeen
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J.D. Huibers
Datum:	23 juni 2015
Projectleider Buro SRO:	Erwin Stevens
Projectnummer Buro SRO	03.10.08

Buro SRO

Vestiging Arnhem

Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

INHOUD

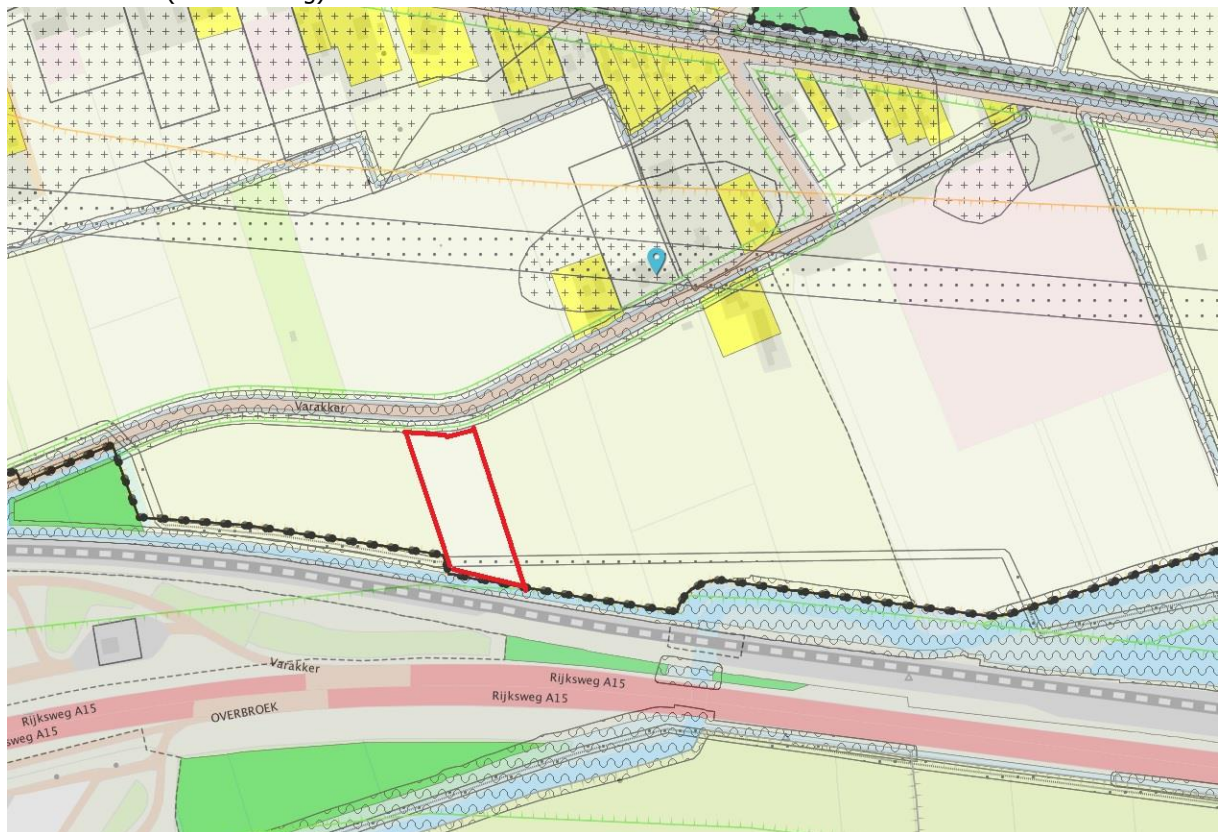
1	INLEIDING	4
1.1	VOORGENOMEN VERPLAATSING	4
1.2	RANDVOORWAARDEN ALTERNATIEVE LOCATIES	5
2	ALTERNATIEVE LOCATIES	6
2.1	DALWAGENSEWEG 105 TE OPHEUSDEN.....	6
2.2	LAKEMONDSESTRAAT 5 EN 6A TE OPHEUSDEN	7
2.3	TIELSESTRAAT 99 TE KESTEREN.....	9
2.4	BONEGRAAFSEWEG 61 TE OCHTEN	11
3	CONCLUSIE.....	12

1 INLEIDING

De VOF Roodbeen is op dit moment gevestigd aan de Varakker 6 in Opheusden. Plan is de bedrijfsactiviteiten (niet de kwekerij) te verplaatsen. Eén van de firmanten die bij de bedrijfslocatie woonachtig is treedt op termijn uit het bedrijf, daarnaast is het noodzakelijk een nieuwe boomkwekerij schuur te bouwen. Deze twee omstandigheden hebben er toe geleid dat de overblijvende firmant de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie iets verderop gelegen tussen de Varakker en de Betuwelijn. De achterblijvende bedrijfswoning en bijgebouwen krijgen in dat geval een woonbestemming. De gemeente Neder Betuwe geeft aan dat moet worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties beschikbaar voor hervestiging van de betreffende boomkwekerij. In deze memo zullen de beschikbare alternatieve locaties worden afgewogen. De potentiële locaties zijn door Agriteam Makelaardij verzameld.

1.1 VOORGENOMEN VERPLAATSING

De initiatiefnemer wil de bestaande boomkwekerij (Varakker 6) verplaatsen naar een nieuwe locatie in de directe nabijheid. Onderstaande afbeelding geeft de huidige locatie aan (blauwe punt) en de beoogde nieuwe locatie (rode arcering).

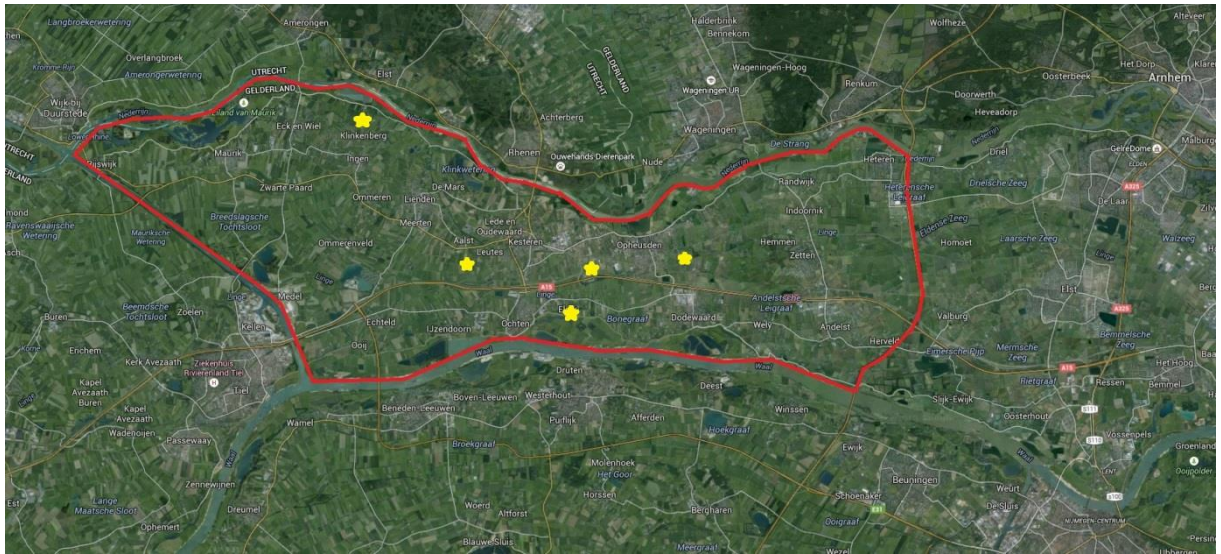


Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

1.2 RANDVOORWAARDEN ALTERNATIEVE LOCATIES

Om inzichtelijk te krijgen of er geschikte alternatieve locaties voor de verplaatsing aanwezig zijn, is in samenwerking met een Agriteam-makelaar een lijst met potentiële objecten samengesteld die enigszins voldoen aan de eisen van de initiatiefnemer.

Op de locatie moet een boomkwekerij mogelijk zijn met een bouwvlak van minimaal 8000 m². Daarnaast moet er minimaal 1,8 hectare teeltgrond in de directe omgeving van het bouwvlak aanwezig zijn. Dat kan dicht bij bestaande teeltlocaties of een nieuwe teeltlocatie. De locatie moet gelegen zijn binnen het zoekgebied tussen de Rijn, de Waal, A50 en het Amsterdam Rijnkanaal. Waarbij de voorkeur uitgaat naar het centrale deel, dit om de overige percelen die de initiatiefnemer in bezit heeft (zie gele punten op onderstaande afbeelding) bereikbaar te houden.

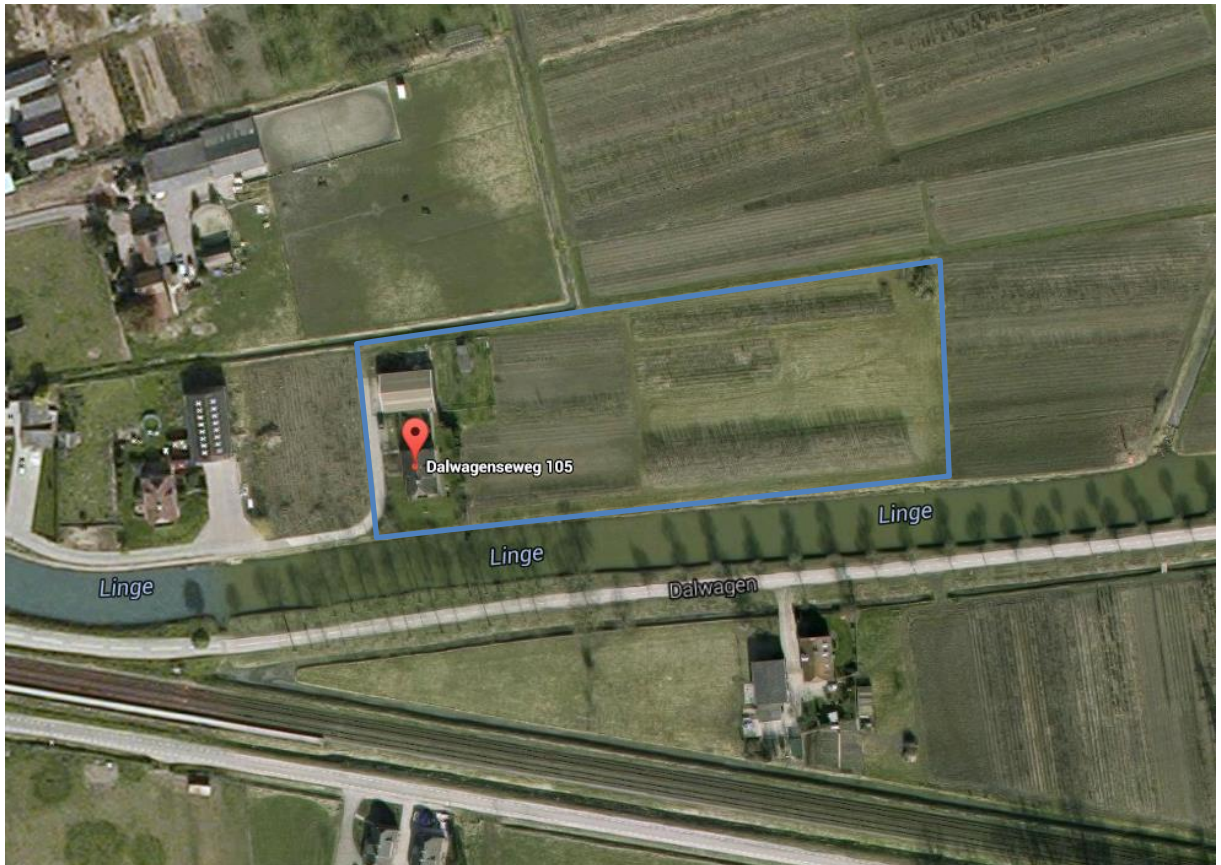


Begrenzing zoekgebied en huidige locaties (bron google maps)

2 ALTERNATIEVE LOCATIES

2.1 DALWAGENSEWEG 105 TE OPHEUSDEN

De locatie aan de Dalwagenseweg 105 in Opheusden heeft een totale oppervlakte van 10.850 m², waarop in 1990 een woning is gebouwd met een inhoud van 575 m³ en een boomkwekerijschuur van 11 x 15 meter. Er is ongeveer 8000 m² kwekerijgrond bij het perceel betrokken.



Ligging perceel Dalwagenseweg 105 in Opheusden (bron google maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

Beoordeling

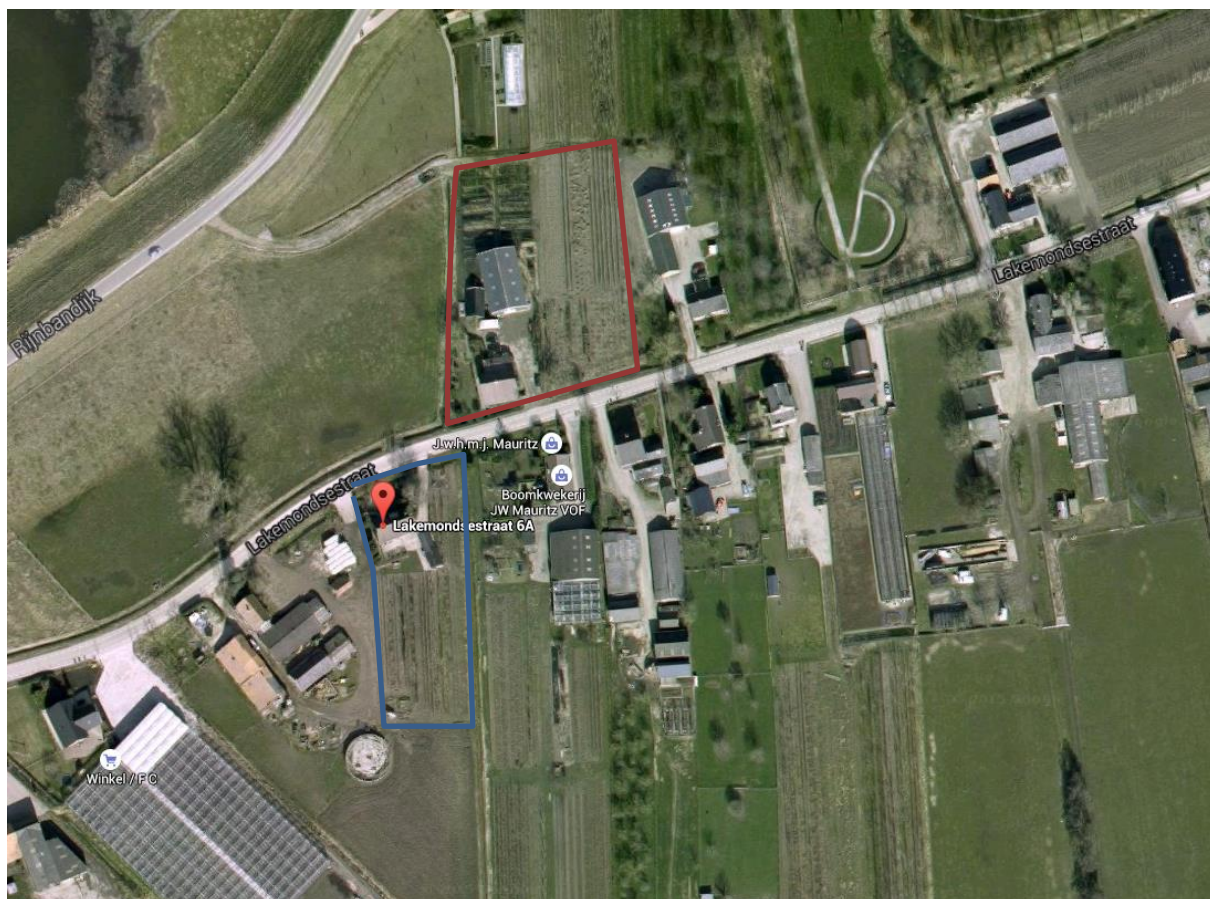
De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren', waarbij de woningen en bijgebouwen de bestemming 'Wonen' hebben. De kwekerijgrond zijn bestemd als agrarisch. In principe is de locatie geschikt door de ligging van de andere gronden in de directe omgeving. Echter het ontbreken van een bedrijfsbestemming maakt dat de locatie niet geschikt is voor hervestiging van het bedrijf. De locatie is medio 2014 verkocht voor particuliere bewoning.

2.2 LAKEMONDSESTRAAT 5 EN 6A TE OPHEUSDEN

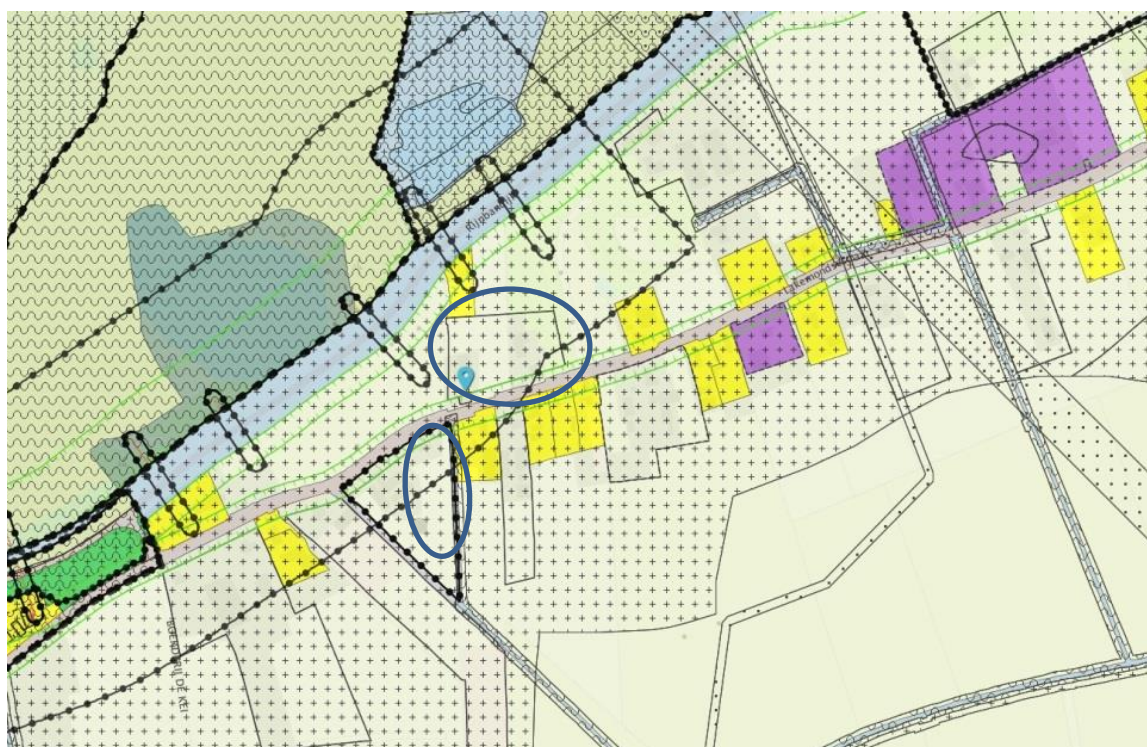
Twee locatie in de directe omgeving van elkaar worden hierbij gezamenlijk beschouwd/

De locatie aan de Lakemondsestraat 5 in Opheusden bestaat uit een woning met inwoning van ca. 850m³ en twee boomkwekerijschuur 13 x 20 meter en 5 x 10 meter. Er is 1500 m² pottenveld bij de locatie aanwezig en de naast gelegen kwekerij van 4.510m² kan er bij gekocht worden.

De locatie aan de Lakemondsestraat 6a in Opheusden heeft een perceeloppervlakte van 2.770 m² (waarvan 860m² boomkwekerij met een mogelijkheid om 4.000 m² bij te kopen). Op het perceel is in 1981 een woning gebouwd met een inhoud van 375m³ en een boomkwekerijschuur van 8 x 15 meter.



Globale aanduiding locatie Lakemondsestraat 6a (Blauw) en Lakemondsestraat 5 (Rood)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

Beoordeling

Beide percelen aan de Lakemondsestraat vallen binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' en hebben de bestemmingen agrarisch met bouwmogelijkheden binnen het bouwblok. De locatie Lakemondsestraat 6a is aangeduid als plattelandswoning.

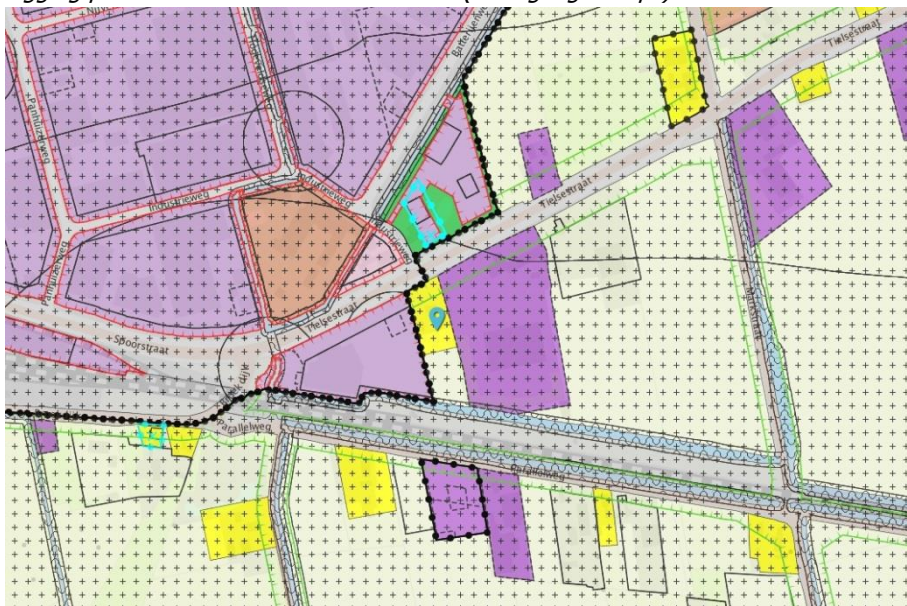
Lakemondsestraat 5 en 6a zijn beide niet geschikt vanwege de beperkte omvang van de geschikte kwekerijgrond. Daarbij komt dat de locatie 6a opgesloten ligt tussen woonbebouwing en nummer 5 zijn bouwblok met nummer 7 deelt en is gelegen binnen een vrijwarringszone van de Rijndijk. Beide locaties vallen om die reden als toekomstbestendige te ontwikkelen bedrijfslocatie af.

2.3 TIELSESTRAAT 99 TE KESTEREN

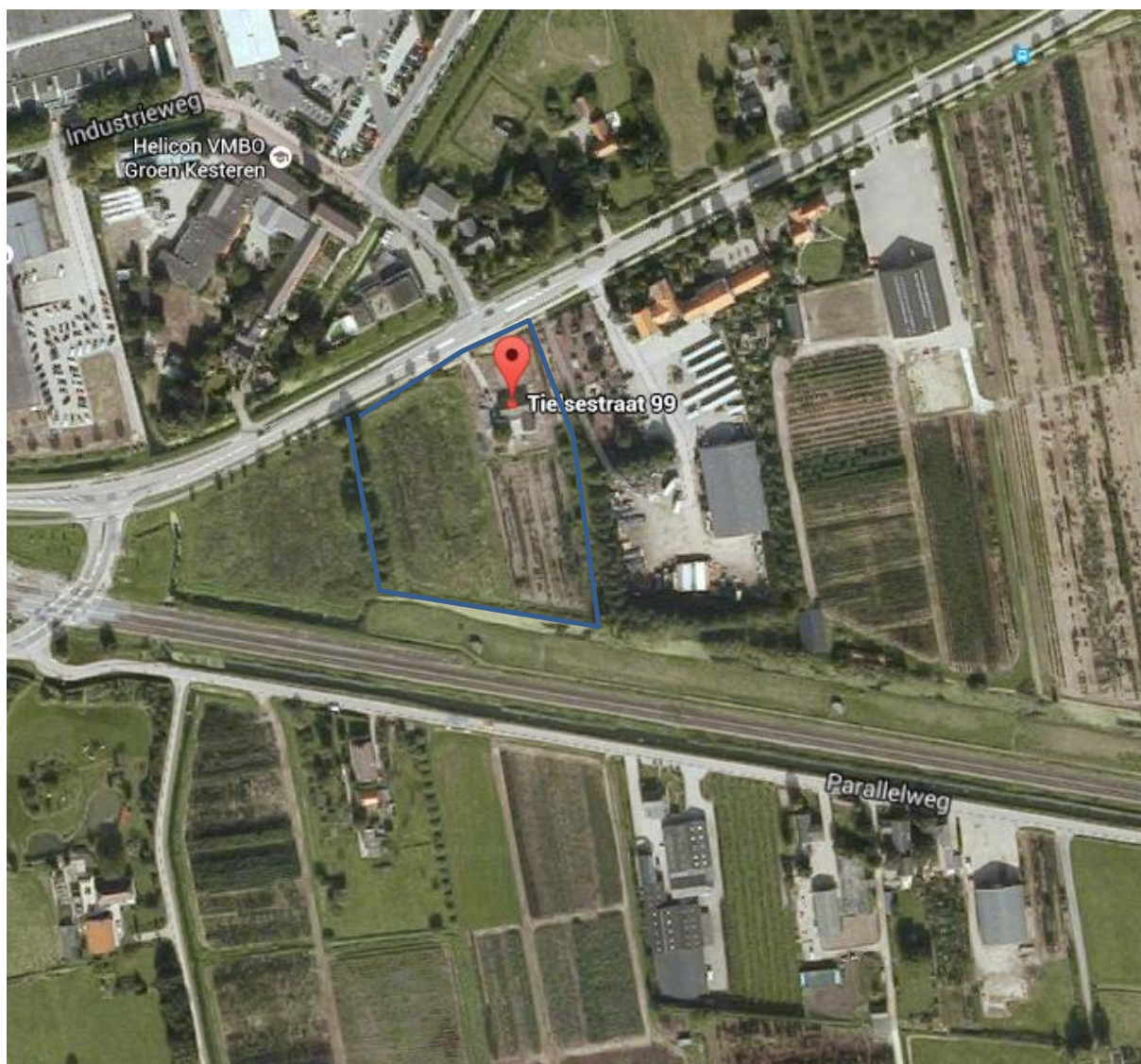
Aan de Tielsestraat stond een perceel te koop met een totale oppervlakte van 4.325 m². Op het perceel staat een woning (480 m³) uit 1952 die in 2005 is gerenoveerd, een tweetal luxe schuren van 12 x 20 meter en een gemetselde loods/kantine van 6 x 8,3 meter. Het perceel is verkocht in augustus 2014.



Ligging perceel Tielsestraat 99 in Kesteren (bron google maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'



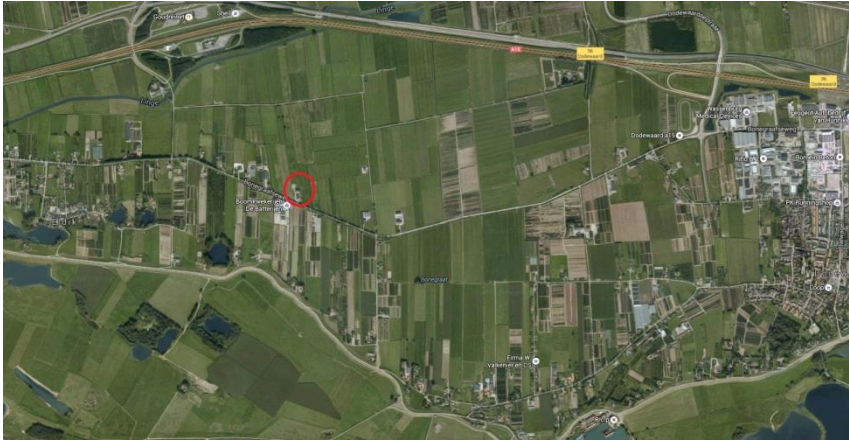
Globale perceelsbegrenzing Tielsestraat 99

Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' en heeft de bestemmingen wonen (woning en bijgebouwen) en agrarisch (de kwekerij). De locatie is niet bestemd voor het vestigen van een agrarisch bedrijf, daarnaast is er niet voldoende teeltgrond en ligt het perceel opgesloten tussen bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van het areaal en de locatie is ook niet mogelijk op deze plek.

2.4 BONEGRAAFSEWEG 61 TE OCHTEN

Hier betreft het perceel aan de Bonegraafseweg 61 in Ochten. Het perceel heeft een oppervlakte van 16.510m², waar een woning op is gebouwd (ca. 1950) met een ligboxenstal, werktuigenberging en aangebouwde schuur.



Ligging perceel Bonegraafseweg 61 in Ochten (bron google maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'

Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' en heeft de bestemmingen agrarisch met waarden 2, waarbij een plattelandswoning is toegestaan. De locatie is qua omvang en potentiële uitbreidingsmogelijkheden geschikt voor de beoogde functie. De aanwezige ligboxenstal kan niet hergebruikt worden en zal gesloopt en vervangen moeten worden door een boomkwekerijschuur. Daarnaast ligt de locatie in het weidevogelgebied en is omvorming van het perceel voor de bonte teelt niet mogelijk binnen dit gebied.

3 CONCLUSIE

Na afweging van een vijftal mogelijke alternatieve locaties voor de hervestiging van de boomkwekerij aan de Varakker 6 in Opheusden kan geconcludeerd worden dat er geen geschikt alternatief binnen het zoekgebied aanwezig is en is geweest. In een eerder stadium is door twee andere makelaars ook onderzoek gedaan naar geschikte locaties, Door de betreffende makelaars is geconstateerd dat deze niet aanwezig zijn. Deze verklaringen zijn destijds aangeboden bij het eerste principeverzoek en bij de gemeente Neder Betuwe bekend.

Hervestiging naar een bestaande kwekerijlocatie waar op dit moment nog geen bedrijfsbebouwing aanwezig is, moet dan ook als meest geschikte optie worden beschouwd.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement