

RAPPORTAGE ALTERNATIEVE LOCATIES CONTAINERTEELT COR HUIBERS & ZN VOF

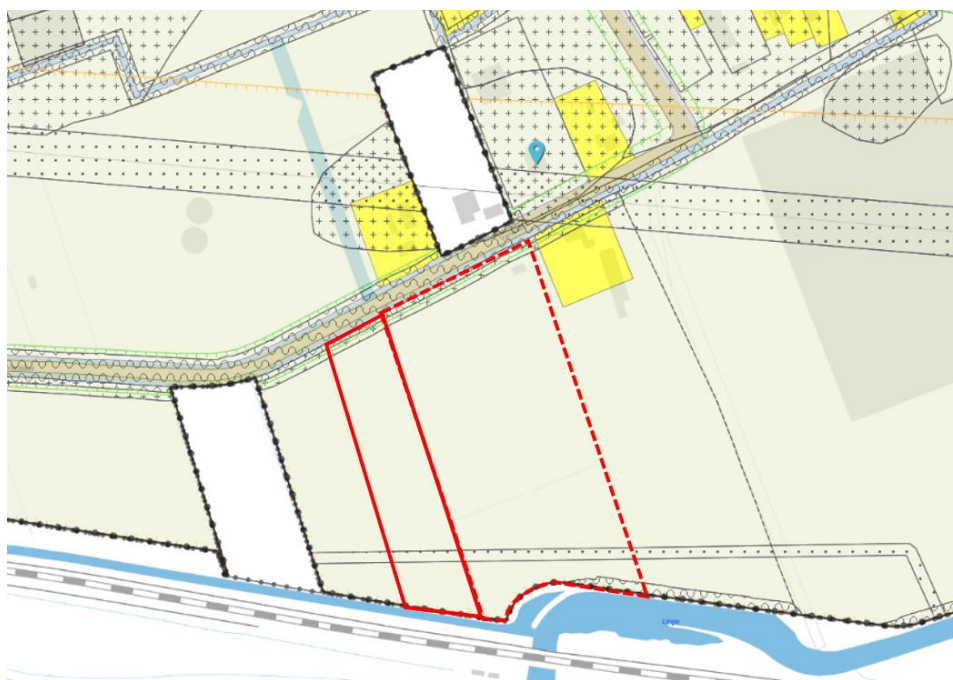
Arnhem : 11 februari 2019
 Onderwerp : Rapportage alternatieve locaties containerteelt Cor Huibers & Zn VOF
 Kenmerk : 16.90.40
 Bijlagen : -

1. Inleiding

Containerteelt Cor Huibers & Zn VOF is op dit moment gevestigd aan de Varakker 4 in Opheusden. Op dit adres is eveneens Boomkwekerij Cor Huibers & Zn VOF gevestigd, wat eigendom is van de vader van de initiatiefnemers. Op 1 november 2011 is het Containerbedrijf opgericht en kon in de begin jaren goed gecombineerd worden met de boomkwekerij. Doordat in de loop der jaren het containerbedrijf exponentieel is gegroeid, is het niet langer mogelijk om beide bedrijven op de Varakker 4 te exploiteren. Deze situatie heeft er toe geleid dat voor het containerteeltbedrijf een nieuwe locatie is gezocht. Het perceel aan de overzijde van de Varakker is geschikt voor de bedrijfsvoering van het containerteelt bedrijf. Door de initiatiefnemer is een principeverzoek gedaan voor het vestigen van een boomkwekerij (Schuur + bedrijfswoning) op dat perceel. De gemeente kan hiermee in principe instemmen. De gemeente Neder-Betuwe geeft aan dat moet worden aangetoond dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn of recentelijk waren voor hervestiging van het betreffende containerteelt bedrijf. In deze memo zullen de beschikbare alternatieve locaties worden afgewogen. De potentiële locaties zijn door Domstad Makelaars verzameld.

1.1 Voorgenomen verplaatsing

De initiatiefnemer wil het bestaande containerteelt bedrijf Containerteelt Cor Huibers & Zn VOF verplaatsen naar een nieuwe locatie in de nabijheid van de huidige locatie aan de Varakker 4. Onderstaande afbeelding geeft de huidige locatie aan (blauwe punt) en de beoogde nieuwe locatie (rode arcering betreffen de gronden waar de bedrijfsbebouwing wordt opgericht, de rood gestippelde gronden betreffen de teeltgronden).

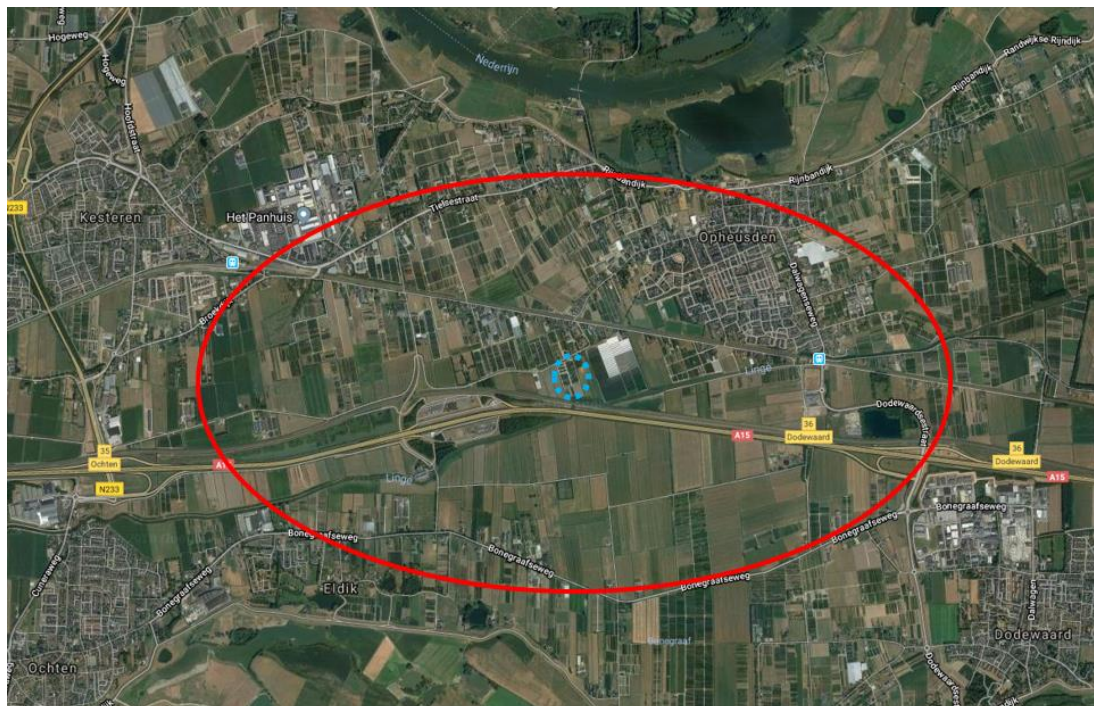


Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

1.2 Randvoorwaarden alternatieve locaties

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

Op de locatie moet een containerteelt bedrijf mogelijk zijn met een minimale omvang van 1,5 hectare. Daarnaast mag de aankoop van het perceel niet meer dan € 400.000,- kosten. Tenslotte moet de locatie gelegen zijn binnen 1 kilometer van de gronden aan de aangekochte gronden aan de overzijde van de Varakker 4. Dit komt neer op een zoekgebied dat grofweg door de Nederrijn, Eldik, Dodewaard, Ochten en Kesteren wordt begrensd.



Begrenzing zoekgebied (rood) en de teeltgronden (blauw)

2. Alternatieve locaties

2.1 Groenestraat 22 te Dodewaard

De locatie aan de Groenestraat 22 in Dodewaard heeft een totale oppervlakte van 2 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 475 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Groenestraat 22 te Dodewaard (bron: Google Maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

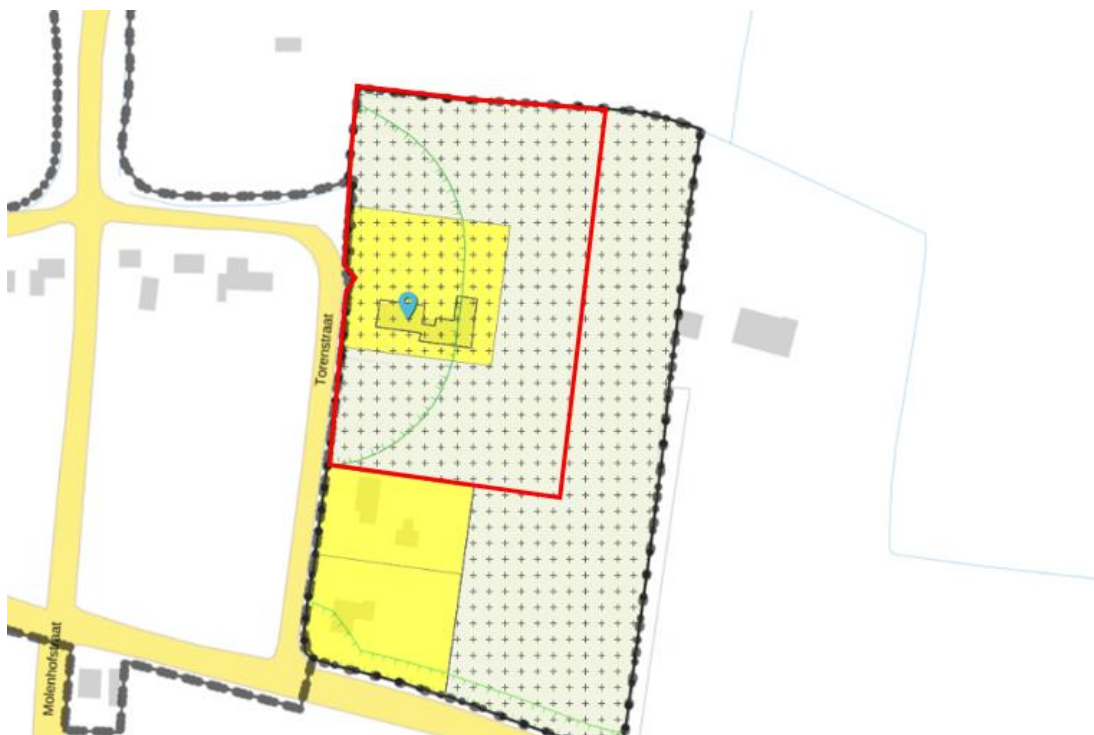
De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Het perceel heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak, waarop een bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig zijn. De teeltgronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. In principe is het perceel geschikt doordat het voldoende oppervlak omvat en reeds een agrarische bestemming heeft. Daarnaast is er ook al een bedrijfswoning aanwezig. Echter is de vraagprijs van €550.000 voor het perceel te hoog en ligt de locatie op circa 6,2 kilometer van de aangekochte gronden aan de Varakker waarmee de locatie niet geschikt is voor de hervestiging van het bedrijf. Het perceel is in augustus 2016 verkocht voor particuliere bewoning.

2.2 Torenstraat 1 te Dodewaard

De locatie aan de Torenstraat 1 in Dodewaard heeft een totale oppervlakte van 1,13 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 705 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Torenstraat 1 te Dodewaard (bron: Google Maps)



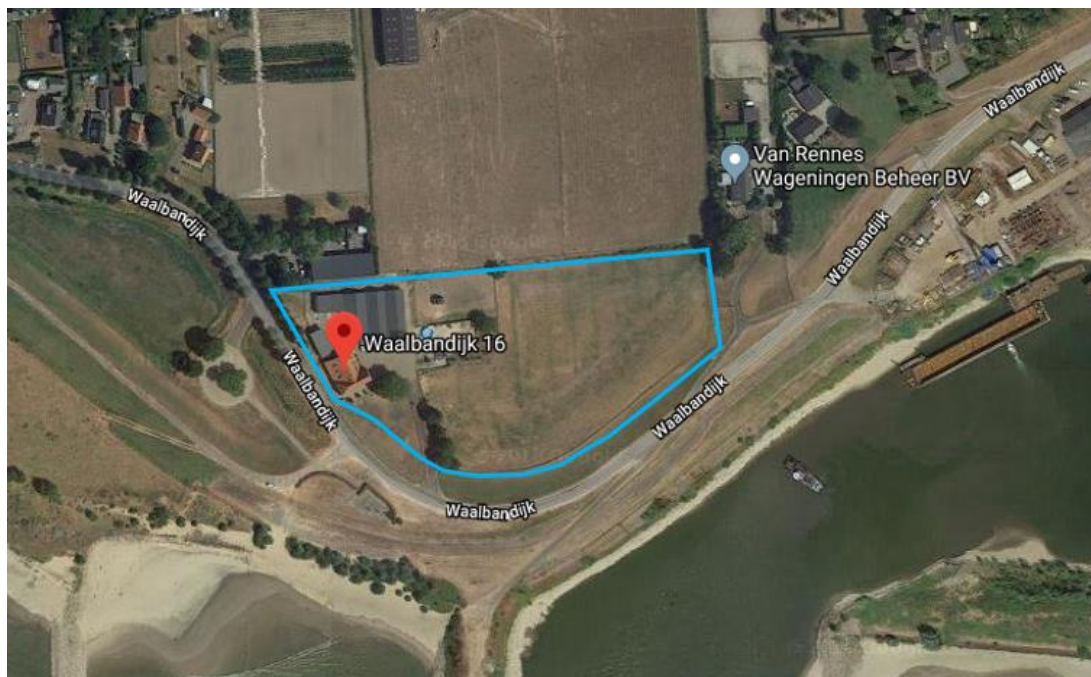
Uitsnede bestemmingsplan 'Herontwikkeling Torenstraat te Wely' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

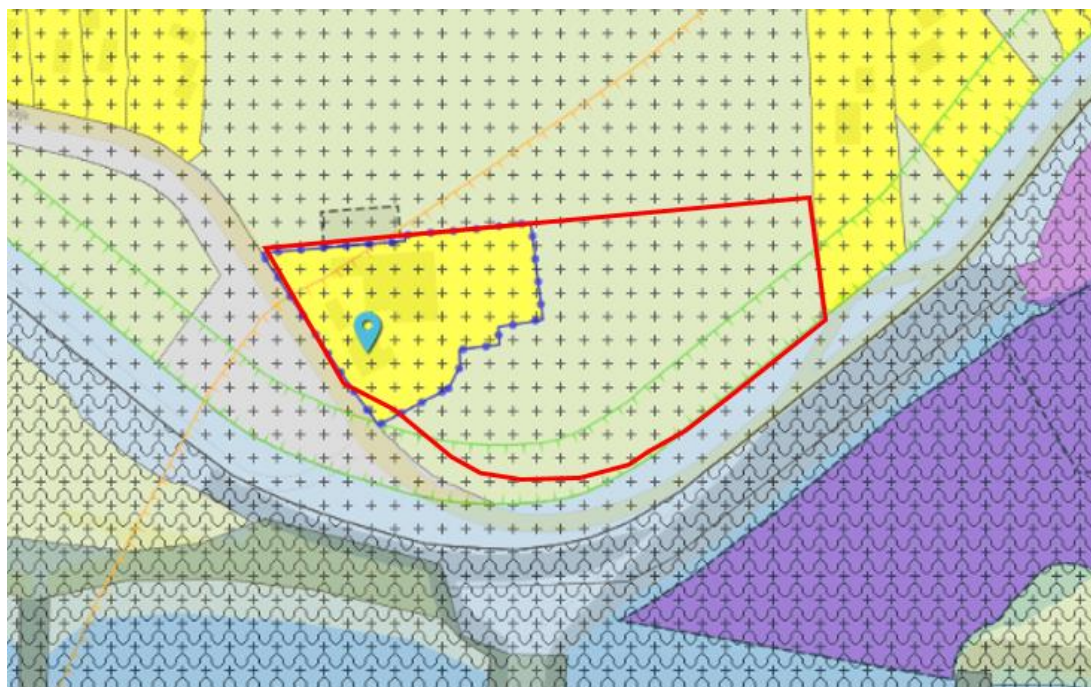
De locatie valt in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Torenstraat te Wely'. Een gedeelte van circa 3.300 m² van het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen' en bevat een vrijstaande woning met bijgebouwen. De teeltgronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel komt in de buurt van het benodigde oppervlak wat nodig is voor de bedrijfsvoering van het containerteelt bedrijf van de gebroeders Huibers. Echter is de vraagprijs van €589.000 voor het perceel te hoog, ligt de locatie op circa 6 kilometer van de aangekochte gronden aan de Varakker en ontbreekt de bedrijfsbestemming waarmee de locatie niet geschikt is voor de hervestiging van het bedrijf. Het perceel is verkocht aan een particulier in september 2018.

2.3 Waalbandijk 16 te Dodewaard

De locatie aan de Waalbandijk 16 in Dodewaard heeft een totale oppervlakte van 1,68 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 1.617 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Waalbandijk 16 te Dodewaard (bron: Google Maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

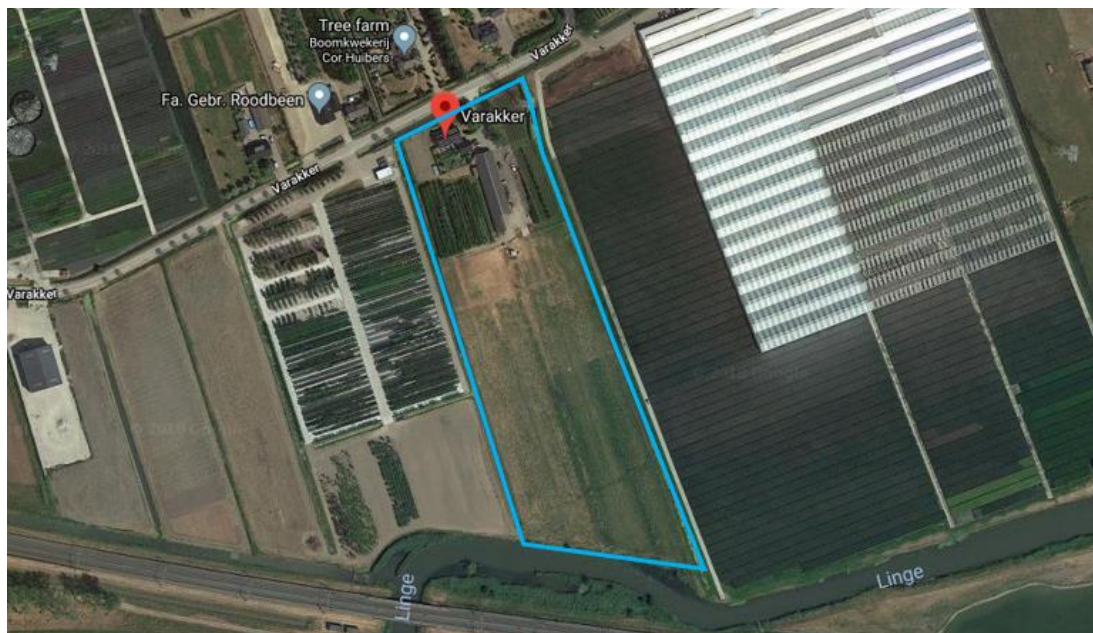
Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Een gedeelte van circa 5.200 m² van het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen' en bevat een vrijstaande woning met bijgebouwen. De teeltgronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Het oppervlak van de teeltgronden is ruim genoeg voor de bedrijfsvoering van het containerbedrijf. Daarnaast stond het perceel te koop voor € 325.000 waarmee het tevens binnen het maximale bedrag van € 400.000 viel. Echter ligt de locatie op circa 2,5 kilometer van de aangekochte gronden aan de Varakker en ontbreekt de

bedrijfsbestemming waarmee de locatie na de kosten voor planvorming nog duurder wordt. Het perceel is in juni 2013 verkocht voor bewoning door een particulier, op dat moment was er nog geen behoefte aan een separate bedrijfslocatie.

2.4 Varakker 1 te Opheusden

De locatie aan de Varakker 1 in Opheusden heeft een totale oppervlakte van 27,2 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 620 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Varakker 1 te Opheusden (bron: Google Maps)



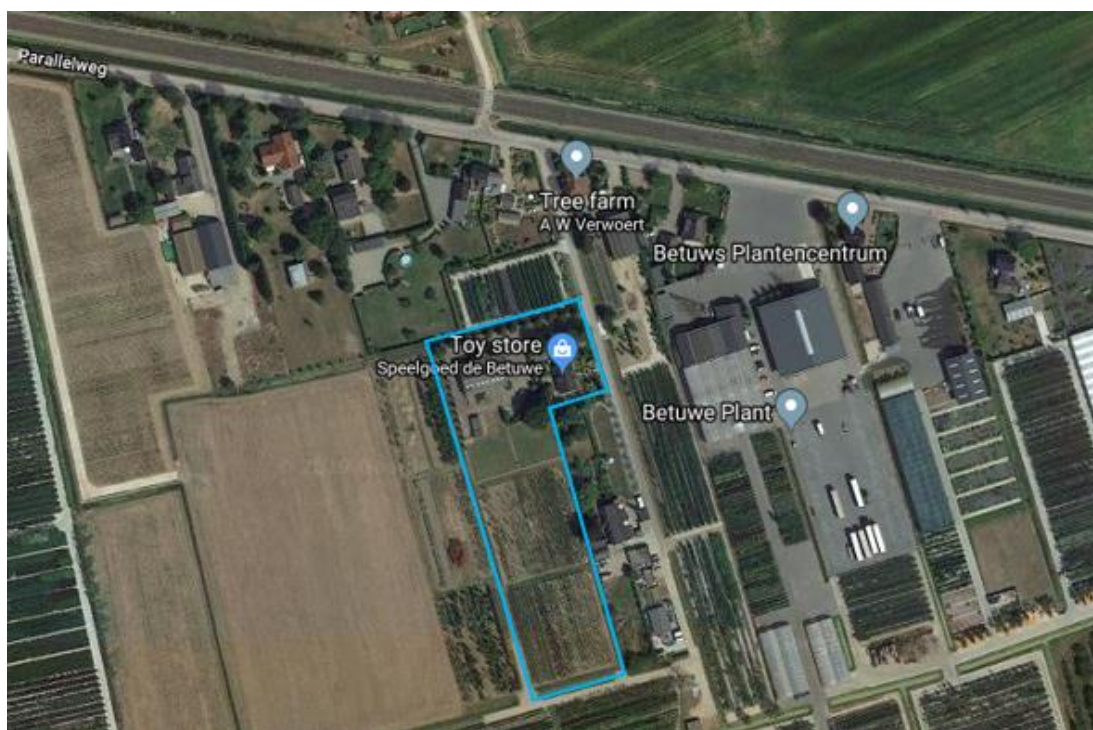
Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Een gedeelte van circa 2.700 m² van het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen' en bevat een vrijstaande woning met bijgebouwen. De teeltgronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. Het oppervlak van de teeltgronden is ruim genoeg voor de bedrijfsvoering van het containerbedrijf en ligt het naast het perceel van de aangekochte gronden. Echter was de vraagprijs van €585.000 voor het perceel te hoog en ontbreekt de bedrijfsbestemming waarmee de locatie niet geschikt is voor de hervestiging van het bedrijf. Het perceel is in mei 2013 ingetrokken voor de verkoop door de eigenaar.

2.5 Parallelweg 53a te Opheusden

De locatie aan de Parallelweg 53a in Opheusden heeft een totale oppervlakte van 0,87 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 601 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Parallelweg 53a te Opheusden (bron: Google Maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Een gedeelte van 1.060 m² van het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen' en bevat een vrijstaande woning en een grote schuur. De teeltgronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. De locatie ligt op een afstand van circa 700 meter van de aangekochte gronden waarmee het een geschikte locatie is. Echter is het oppervlak van de teeltgronden is niet groot genoeg voor de bedrijfsvoering van het containerbedrijf en was de vraagprijs van €670.000 voor het perceel te hoog. Tenslotte ontbreekt tevens de bedrijfsbestemming waarmee de locatie niet geschikt is voor de hervestiging van het bedrijf. Het perceel is in juli 2018 verkocht.

2.6 Marktstraat 7 te Opheusden

De locatie aan de Marktstraat 7 in Opheusden heeft een totale oppervlakte van 1,04 hectare. Op het perceel is een woning aanwezig met een inhoud van 812 m³. De overige gronden zijn geschikt voor teelt van gewassen.



Ligging perceel Marktstraat 7 te Opheusden (bron: Google Maps)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Een gedeelte van 2.925 m² van het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen' en bevat een vrijstaande woning en bijgebouwen in de hoedanigheid van een stal, loods en kapschuurtje. De overige gronden zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. De locatie ligt op een afstand van circa 900 meter van de aangekochte gronden waarmee het een geschikte locatie is. Echter is het oppervlak van de teeltgronden is niet groot genoeg voor de bedrijfsvoering van het containerbedrijf en is de vraagprijs van €625.000 voor het perceel te hoog. Tenslotte is

aanwezige koeien- en schapenstal niet geschikt voor het containerteelt bedrijf en zal gesloopt en vervangen moeten worden door een containerteeltschuur.

Conclusie

Na afweging van een zestal mogelijke alternatieve locaties voor de hervestiging van het containerteelt bedrijf aan de Varakker 4 in Opheusden kan geconcludeerd worden dat er geen geschikt alternatief binnen en nabij het zoekgebied aanwezig is en is geweest.

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