



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en wethouders van de
gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Plaats : Nijmegen
Datum : 9 februari 2022
Uw kenmerk : Mail [REDACTED] d.d. 22 november 2021
Ons kenmerk : 0079794bw21
Bestand : w:\saab\adviezen 2021\west betuwe\ophemertsestraat 3a, ophemert\advies
vissers fruit v.o.f.ophemert.bw.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 1

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake realisatie bedrijfswoning aan de
Ophemertsestraat 3A te Ophemert t.n.v. Vissers Fruit V.O.F.*

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht de
S/A/A/B u het volgende.

Vissers Fruit V.O.F., bedrijfsvoerend aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert, is
voornemens een bedrijfswoning te realiseren op deze locatie. Hiervoor is uw
toestemming benodigd.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert vigeert het
bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3A, 9 en 11
Ophemert", zoals vastgesteld op 27 september 2018. In deze herziening is het
bouwperceel en daarmee de bouwmogelijkheden op de Ophemertsestraat 9 verplaatst
naar 3A. De S/A/A/B heeft u destijds geadviseerd hier medewerking aan te verlenen.

Op 9 waren voor de herziening twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze twee
bedrijfswoningen zijn met de herziening aangeduid als plattelandswoningen. Voor de
herziening was op het perceel aan de Ophemertsestraat 3A de aanduiding 'maximum
aantal wooneenheden:0' opgenomen, waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid
was opgenomen voor een eerste bedrijfswoning. Met de herziening is op 3A de
aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - plattelandswoning' opgenomen,
waarbij in de regels is gesteld dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Een
wijzigingsbevoegdheid ontbreekt. Medewerking verlenen aan een bedrijfswoning op
3A kan dan ook alleen middels een wijziging/herziening van het bestemmingsplan.

U verzoekt de S/A/A/B om advies over de bedrijfseconomisch gewenste nut en
noodzaak van het hebben van een bedrijfswoning bij het fruitbedrijf op nummer 3A.



Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, Vissers Fruit V.O.F., exploiteert aan de Ophemertsestraat 3A te Ophemert een fruitbedrijf, waarbij het sorteren en verpakken (fust) is ondergebracht in een aparte BV. Het is een familiebedrijf dat al sinds 1920 als agrarisch bedrijf bestaat, voorheen gevestigd op de locatie Ophemertsestraat 9. In 1990 heeft het bedrijf zich gespecialiseerd in de teelt van fruit. Voor de investeringen in bedrijfsgebouwen is toen gekozen voor de huidige locatie 3A. Verder is de nabije locatie Uilenburgsestraat 31 in bezit.

De dagelijkse bedrijfsvoering is in handen van de broers [REDACTED] (60 jaar), [REDACTED] (52 jaar), [REDACTED] (51 jaar) Vissers en de twee zonen van [REDACTED], [REDACTED] (26 jaar) en [REDACTED] (23 jaar). Beide zonen treden na 3 jaar in de VOF ook toe tot de BV. [REDACTED] heeft twee zonen die niet in het bedrijf zitten. Voor het snoeien en sorteren wordt jaarrond beschikt over 11 werknemers. Tijdens de pluk loopt dit aantal op tot 35 grotendeels tijdelijke werknemers, waarvoor ook huisvesting is op 3A. [REDACTED] is verder woonachtig op Ophemertsestraat 5, [REDACTED] op 7, [REDACTED] op 9 en [REDACTED] woont nog in Tiel maar komt in de bedrijfswoning op de bedrijfslocatie Uilenburgsestraat 31. [REDACTED] woont nog thuis bij [REDACTED]. De woningen op 5 en 7 hebben altijd een burgerwoning bestemming gehad en [REDACTED] woonde al op 5 voordat het agrarisch bouwperceel werd toegewezen op 3A.

Het bedrijf beschikt over een totaal fruitareaal van circa 57 hectare en 3 hectare bouwperceel in eigendom. De gronden zijn op verschillende plaatsen in de directe omgeving van het bedrijf gelegen. Het grootste deel is gelegen direct aansluitend op de bedrijfslocatie aan de Ophemertsestraat 3A. Hierop worden peren geteeld en merendeels appels. Naast de eigen teelt wordt er jaarlijks middels fruitpacht nog veel meer fruit verkregen. Met meer dan 20 fruittelers zijn fruitpachtovereenkomsten gesloten, waarin bijna het gehele beheer en planning van werkzaamheden wordt overgedragen aan Vissers Fruit. Gelet op de omvang van de sorteer en verpakafdeling is hiervoor de BV opgericht.

Op de bedrijfslocatie 3A zijn in de afgelopen jaren op verschillende momenten bedrijfsloodsen gerealiseerd. De in 1996 gebouwde bedrijfshal met sorteerruimte en 800 ton koelruimte is in de periode tot 2015 al weer vier keer uitgebreid. Momenteel is er 5000 ton ULO koelruimte aanwezig. Aan de voorzijde is het kantoor gelegen met daarachter een sorteerruimte. Ook aan de linkerzijde is een tweede sorteerruimte aangebouwd. Voorin de aanbouw links is een kantine met sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Aan die zijde van het perceel is ook de huisvesting voor de werknemers. Op de bedrijfslocatie aan de Uilenburgsestraat 31 vindt korte termijn koeling en opslag van leeg fust plaats, maar geen sorteer of andere werkzaamheden.

Voornemen

Verzoekster, Vissers Fruit V.O.F., wil op het agrarisch bouwperceel 3A een bedrijfswoning realiseren. Deze woning zou dan moeten komen aan de rechterzijde van het bedrijfsgebouw en is bedoeld voor [REDACTED] en diens vriendin. Deze bedrijfswoning is gewenst uit oogpunt van toezicht. Dit ook gelet op de omvang van het bedrijf, met name de koelcapaciteit. Ook vinden er veel transporten plaats buiten de normale werktijden en is er de kans op inbraak of andere calamiteiten. De familie Vissers is van mening dat een bedrijfswoning op de locatie van het fruitbedrijf noodzakelijk is voor een adequate bedrijfsvoering en voor het behalen van goede, duurzame bedrijfsresultaten ook voor de langere termijn. De risico's van calamiteiten bij koelen en nachtvorstbestrijding zijn groot. De noodzakelijke werkzaamheden buiten de normale werktijden leggen een grote wissel op het privé leven. De betreffende werkzaamheden kunnen praktisch gezien vrijwel alleen worden uitgevoerd door een verantwoordelijke die bij het bedrijf woonachtig is en snel ter plaatse kan zijn. De huidige invulling met firmanten die verderop in burgerwoningen wonen is niet



langer houdbaar, ook omdat de leeftijd van hen een rol begint te spelen. Desgevraagd wordt aangegeven dat dit toezicht niet kan worden overgelaten aan de werknemers die op de locatie gehuisvest zijn. Deze zijn niet altijd ter plaatse aanwezig en ook is deze groep wisselend in samenstelling. Het is juist gewenst dat er toezicht is op deze arbeidsmigrantenhuisvesting en dat zij een verantwoordelijke kunnen inroepen bij calamiteiten. Ook heeft de aanwezigheid van een bedrijfswoning een afschrikkend werking voor inbrekers. Er is al eens ingebroken toen de huisvesting er al was. Er is nu een bedrijfsalarm dat afgaat bij ■■■ die op 5 woont. Dit is echter een burgerwoning en ook staat deze woning te ver weg voor direct toezicht op het komen en gaan van personen en genoemde huisvesting.

Verder wordt toegelicht dat de bouwvlakken op 3a en 9 voorheen niet gekoppeld waren. Dit is met de herziening wel gebeurd ter voorkoming dat huidige en toekomstige bewoners van 9 en 11 gegronde klachten kunnen indienen tegen het fruitbedrijf op nummer 3A. Neveneffect van het koppelteken is dat de twee plattelandswoningen nu als eerste en tweede bedrijfswoning van het fruitbedrijf op nummer 3A kunnen worden gezien. Dit is evenwel niet de bedoeling geweest. De plattelandswoningen op nummer 9 en 11 hebben hun oorsprong in het verleden, maar staan te ver weg (700 meter) om een functie van bedrijfswoning te kunnen vervullen. Er is hier vandaan geen zicht op de bedrijfslocatie op nummer 3A, zodat visuele controle op calamiteiten en bezoekers niet mogelijk is.

Voor het voornemen is door Van Kessel – architectuur en projectmanagement BV een principeverzoek ingediend bij uw gemeente. Hierbij is gevoegd een bedrijfsplan opgesteld door Tempel advies. Deze stukken zijn overgelegd aan de S/A/A/B.

Landbouwkundig beleid

Het ruimtelijke beleid is er op gericht zelfstandige, volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden in het agrarische buitengebied een eerste bedrijfswoning te realiseren. Een en ander uiteraard afhankelijk van de bestemming van het betreffende gebied. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een onderneming met een voldoende arbeidsbehoefte en arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht. Dit wordt onder meer gerelateerd aan de aard en de omvang van het bedrijf. Naast dit criterium wordt beoordeeld op de noodzakelijkheid van de bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering en de continuïteit van de onderneming op langere termijn. Aangetoond dient te worden dat er voldoende (economisch) perspectief is voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, waarbij onder andere de opleiding, ervaring en leeftijd van de ondernemer en de beschikbaarheid van een bedrijfsopvolger van belang zijn. Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieus en concreet initiatief, met als doel het duurzaam exploiteren van een volwaardig agrarisch bedrijf. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning op termijn hun agrarische functie verliezen.

Advies

Aangaande het bedrijfseconomisch nut en noodzaak van een bedrijfswoning bericht de S/A/A/B u na bestudering van de aangeleverde stukken en een bedrijfsbezoek ter plaatse het volgende.

Aan de Ophemertsestraat 3A is sprake van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Er wordt beschikt over een behoorlijk areaal eigen gronden en daarnaast is sprake van fruitpacht waarvoor ook het sorteren en verder verwerken van het fruit plaats vindt op de locatie. Er wordt beschikt over een tweede bedrijfslocatie aan de Uilenburgsestraat 31, die op zichzelf ook als volwaardig kan worden beschouwd. Gelet op de bedrijfsparticipatie van de twee zonen en de bestaande bedrijfsvoering, is sprake van een voldoende toekomstperspectief.



Aangaande de noodzaak van een bedrijfswoning is de S/A/A/B van mening dat met een bedrijfswoning op de locatie zelf beter toezicht mogelijk is op de koeling en het komen en gaan van vervoerders, hetgeen de efficiëntie van de bedrijfsvoering ten goede komt. Gelet op de omvang van de koel- en sorteercapaciteit en daarmee het risico, is de realisatie van een bedrijfswoning naar mening van de S/A/A/B mede te rechtvaardigen. Vanuit deze woning kan de bedrijfsvoerder snel ingrijpen bij calamiteiten op het bedrijf, de koeling en de arbeidsmigrantenhuisvesting.

Aangaande het gegeven dat met de gelegde koppeling met de woningen op de locatie 9 en 11 planologisch al sprake is van twee bedrijfswoningen en de bedrijfsvoerders mede woonachtig zijn in (bedrijfs)woningen aan de Ophemertsestraat 5, 7 en 9 stelt de S/A/A/B dat deze woningen niet opgericht zijn als bedrijfswoning bij de locatie 3A en dus ook niet zijn bedoeld om toezicht uit te oefenen op deze bedrijfslocatie zover dat mogelijk is vanuit die (bedrijfs)woningen.

Alles overwegende stelt de S/A/A/B in reactie op uw adviesvraag dat sprake is van een ruim volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de oprichting van een bedrijfswoning uit landbouwkundig oogpunt als noodzakelijk kan worden geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Hierbij zij opgemerkt dat voorliggend positief advies andere dan landbouwkundige overwegingen onverlet laat.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen



Secretaris S/A/A/B



Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neerijnen, zaaknummer 00797941bw21.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen per standaard advies € 840,00 (exclusief BTW), exclusief reistijd. De reistijd is 1,5 uur á € 65,00 (exclusief BTW).

Het bedrag van € 1.134,38 (inclusief BTW) zal u na afloop van deze maand in rekening worden gebracht. U dient op basis van deze brief NIET tot betaling over te gaan.

Mochten er gedurende de maand meerdere landbouwkundige adviezen aan uw gemeente zijn uitgebracht, dan worden deze gespecificeerd in de factuur vermeld.