

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN BETHANIË

22 APRIL 2010

Het ontwerpbestemmingsplan Bethanië heeft van 25 februari 2010 tot en met 7 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

- 1.
- 2.

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Reclamant 1

Reclamant 1, eigenaar van Tuincentrum Harkes, brengt in een schriftelijke zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Zijn perceel heeft de bestemming "kwekerij". Reclamant 1 heeft eerder kenbaar gemaakt ernstige hinder te zullen ondervinden van de bouwplannen van Bethanië. Met deze bezwaren is niets gedaan.
2. De beide (14 meter hoge) bouwblokken die naast zijn perceel gesitueerd zijn, komen te staan op zes meter afstand van de perceelsgrens. Dit is in strijd met de richtafstand tot 'omgevingstype gemengd gebied'. De richtafstand is voor de huidige bedrijfsvoering minimaal tien meter en wordt nu zes meter. Dit is onacceptabel en belemmert de bedrijfsvoering. Op dit moment staan er op 8 meter afstand van zijn perceelsgrens bejaardenwoningen. Dat betreft echter laagbouw. De nieuwbouw wordt 14 meter hoog. Hier komt bij dat er hoogteverschil in de percelen zit waardoor de totale hoogte van de nieuwbouw nog hoger uitpakt. Verder is de richtafstand voor "kwekerij", welke bestemming op het perceel ligt, 30 meter. Met deze richtafstand moet rekening worden gehouden.
3. De geprojecteerde bouwblokken welke grenzen aan het perceel van de heer Harkes zorgen voor onaanvaardbare schaduwwerking op zijn kwekerij. Uit het opgestelde bezonningsrapport blijkt dat zijn terrein, waar bomen, planten, struiken enz. staan voor de verkoop een groot deel van de dag in de schaduw komt te staan. Hij kan daar op zijn terrein niets aan veranderen. Verplaatsen is niet mogelijk.
4. Hierdoor zal de grond, de planten, de bomen, enz. nat/vochtig en koud blijven. Er zal tevens sprake zijn van een hoge mate van groenaanslag en het wordt een stuk donkerder. Planten zullen minder snel groeien en zelfs achteruit gaan wat ten koste zal gaan van de verkoop.
5. Er is een alternatief voor de bebouwing dat niet voldoende is onderzocht. De bouwblokken kunnen op een grotere afstand van de erfsgrens gesitueerd worden. De architect is ervan uit gegaan dat het perceel van het tuincentrum leeg komt te staan in de toekomst.

Reactie gemeente:

ad 1.

Wij bestrijden de stelling dat niets is gedaan met de bezwaren van reclamant. Er heeft de afgelopen maanden meerdere malen overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en reclamant over zijn bezwaren tegen het bouwplan. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de wethouder ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de bezwaren is op 3 december 2009 een bezonningsstudie gemaakt waarbij de schaduwwerking van de bestaande bebouwing en de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing met elkaar vergeleken zijn. Hier komen wij onder punt 3 op terug. Ook zijn met reclamant een aantal oplossingsrichtingen besproken om tegemoet te komen aan zijn bezwaren. De twee opties welke besproken zijn, zijn een herindeling van het buitenterrein en het bieden van bebouwingsmogelijkheden op het terrein. Tevens is onderzocht of het mogelijk is om de nieuwbouw verder van het perceel van reclamant te situeren. Op dit laatste punt komen wij terug onder punt 5. Overleg met reclamant 1 heeft geresulteerd in een verzoek om bestemmingsplanwijziging voor het bouwen van een kas op zijn perceel. De heer Harkes heeft mondeling aangegeven dat hiermee aan zijn zienswijze tegemoet wordt gekomen. Op dit moment wordt dit verzoek beoordeeld.

ad 2.

De afstand tussen de bebouwing van Bethanië en Tuincentrum Harkes is op het kleinst circa 6 meter. Het perceel van Tuincentrum Harkes ligt temidden van woonbebouwing. In de huidige situatie zijn er op een afstand van 3-10 meter vanaf de perceelsgrens van het tuincentrum woningen aanwezig. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Kern Ede 'omgeving Van Heeckerenlaan' de bestemming 'Kwekerij'. Hierbinnen zijn tuinbouw/bloemisterijbedrijven toegestaan.

Ondanks het feit dat de richtafstand van 10 meter niet wordt gehaald kan de nieuwbouw naast Tuincentrum Harkes worden gerealiseerd. Dit om de volgende redenen:

1. Het gaat hier om richtafstanden voor Bouwmarkten, Tuincentra en Hypermarkten. Dit zijn doorgaans zeer grote bedrijven. Tuincentrum Harkes is een veel kleiner bedrijf dan bijvoorbeeld een Intratuin. Hiermee kan worden beargumenteerd dat de overlast van dit bedrijf tot de woningen vele malen minder is dan bij zo'n groot centrum. Hiermee is het gerechtvaardigd dat er een kortere afstand wordt aangehouden tot de perceelsgrens;
2. In de bestaande situatie is er een woning aanwezig op een afstand van zo'n 3 meter tot de perceelsgrens van het tuincentrum. Het gaat daarbij ook om de afstand tot de parkeerplaats, het meest geluidveroorzakende onderdeel van het bedrijf. Hierdoor kan worden gesteld dat reclamant niet meer wordt belemmerd in zijn bedrijfsuitoefening door de nieuwbouw op een afstand van 6 meter dan in de huidige situatie al het geval is;
3. In de huidige situatie zijn er op de locatie waar de dichtstbijgelegen nieuwbouw komt al woningen aanwezig op een afstand van circa 8 meter tot de perceelsgrens van het tuincentrum. De nieuwbouw komt dus slechts 2 meter dichtbij het perceel van reclamant. Het effect van 2 meter is zo gering dat er geen sprake is van een belemmering voor de bedrijfsuitoefening. De opmerking dat de nieuwbouw hoger wordt doet hier niet aan af; de richtafstanden die worden gehanteerd bij het beoordelen van de milieuzonering gaan uit van afstanden tussen percelen dan wel bebouwing. De hoogte doet in elk geval in het kader van de milieuzonering niet ter zake. Bij de beantwoording van zienswijze 3 komt aan de orde of de hoogte in het kader van zonlichttoetreding op het perceel een rol speelt.
4. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is er in bijlage B5.3 een stappenplan opgenomen om te beoordelen of bepaalde activiteiten kunnen worden gerealiseerd. Voor geluid betekent dit, dat er gekeken moet worden of de geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet meer is dan:

50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;

70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);

50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Als dit het geval is, dan is de milieuzonering in orde. Tuincentrum Harkes valt onder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. Hierin zijn geluidnormen opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen. De geluidnormen waaraan het bedrijf in dat kader moet voldoen zijn dezelfde als de genoemde normen. Hierdoor kan ook op deze grond de conclusie worden getrokken dat in dit geval reclamant 1 niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Richtafstand kwekerij

Volgens de reclamant is de richtafstand voor een kwekerij, welke bestemming op het perceel ligt, 30 meter. De bovenstaande redenering geldt daarmee onverkort voor dit aspect. Ook hiervoor geldt dat de afstand met een stap teruggebracht kan worden vanwege het gemengde gebied naar 10 meter. Overigens is het hier de vraag of het bedrijf gekenschetst moet worden als een kwekerij. Het ligt meer voor de hand om dit aan te merken als zijnde een tuincentrum, zeker omdat het overgrote deel van de bedrijfsvoering ook daadwerkelijk deze activiteit betreft.

Uiteindelijk maakt het voor de benadering vanuit de milieuzonering niet uit; de grootste hinderafstand is in het gemengde gebied voor beide 10 meter. Gelet op de omgevingsfactoren kan een afstand van 6 meter in dit geval voldoende worden geacht, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al is aangegeven.

ad 3.

Het perceel Klinkenbergerweg 29 bestaat uit een woning en een tuincentrum. De woning en de winkel liggen aan de Klinkenbergerweg, verder oostelijk op het perceel zijn kassen en gronden, hoofdzakelijk voor de uitstalling van te verkopen producten. Het overgrote deel van de activiteiten van het tuincentrum bestaat uit de verkoop van planten en aanverwante artikelen.

Het deel van het terrein dat onbebouwd is wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden en voor de verkoop van planten in potten (het deel tot het einde van de kas). Op het achterste deel van het terrein (vanaf de achterkant van de kas tot de oostkant van het terrein) zijn koude grond bakken; de planten (heesterachtigen) staan hier in de grond/in het zand. Deze zijn tevens bestemd voor de verkoop. Verwezen wordt naar de bijgevoegde luchtfoto.

Om een goede afweging te kunnen maken inzake het bezwaar over schaduwwerking door de nieuwbouw, is een bezonningsstudie opgesteld waarbij de bestaande en de nieuwe situatie met elkaar

zijn vergeleken. Hierbij maken wij de kanttekening dat in de bestaande situatie er al sprake is van schaduwwerking in verband met de hoge loofbomen aan de oostkant en de naaldbomen aan de zuidkant van het terrein. Bij de bezonningsstudie is hiermee geen rekening gehouden.

Uit de bezonningsstudie (zie bijlage) blijkt dat geen enkel deel van het buitenterrein ergens op de dag geen zonlicht krijgt. Uit de bezonningsstudie blijkt inderdaad ook dat de geprojecteerde bouwblokken, welke grenzen aan het perceel van de heer Harkes, zorgen voor schaduwwerking op een (relatief) klein deel van zijn terrein. De gronden die minder zonlicht krijgen door de nieuwe bebouwing worden op dit moment gebruikt voor de uitstalling van planten in potten voor de verkoop. Er worden geen planten gekweekt. Er is hier dan ook geen sprake van een kwekerij, zoals gesteld wordt door reclamant. Voor het achterste deel van het terrein, waar de planten in de grond staan, betekent de nieuwbouw dat er in het voorjaar en najaar in de ochtend meer licht is, maar in de middag minder licht is. Naar onze mening zullen de gevolgen van de schaduwwerking beperkt zijn en niet zodanig dat de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmerd wordt. De beperkte hinder die ontstaat is goed op te lossen door een beperkte herindeling van het terrein. Uit de bezonningsstudie blijkt immers dat slechts een klein deel van het onbebouwde terrein minder zonlicht zal krijgen. De gemeente heeft zich bereid verklaard om mee te denken over de herinrichting van het terrein.

ad 4.

Zoals eerder gesteld, geldt dit maar voor een klein deel van het terrein hetgeen eenvoudig is op te lossen door een herindeling van het terrein.

ad 5.

Reclamant stelt dat de bouwblokken op een grotere afstand van de erfgrans gesitueerd zouden kunnen worden. Dit is door ons onderzocht. Door het verschuiven van de bouwblokken in de richting van de van Heeckerenlaan, komen deze recht voor de vier laagbouwoningen te staan aan het Oldenhofplantsoen nrs. 15 t/m 21. In deze woningen vindt dan nauwelijks lichttoetreding plaats. Er heeft over dit aspect een belangenafweging plaatsgevonden. Gezien het feit dat op grond van milieuzonering de nieuwbouw ter plaatse is toegestaan en het feit dat slechts een klein deel van het terrein van het tuincentrum minder zon/licht zal krijgen, hebben wij de keus gemaakt om de bouwblokken ter plaatse te handhaven.

Over de opmerking dat de architect ervan uit is gegaan dat het terrein van Harkes in de toekomst leeg komt te staan het volgende. Mocht dit het geval zijn, is dit niet gebaseerd op informatie van de gemeente. Wij zijn er bij de planvorming niet vanuit gegaan dat het tuincentrum in de toekomst gaat verdwijnen. Bekend is wel dat reclamant meerdere malen bij de gemeente geïnformeerd heeft over de mogelijkheid om op het terrein woningbouw te realiseren. Hierdoor kan een misverstand zijn ontstaan over het verdwijnen van het bedrijf in de toekomst.

2. Reclamant 2

1. Bezwaar bestaat tegen de nieuwe ontsluiting op de van Heeckerenlaan, tegenover de woning van bezwaarmaker. Deze zal overlast veroorzaken door koplampen van auto's, die in de woning schijnen. Indien deze ontsluiting er toch moet komen, is het verzoek om deze op te schuiven naar de westzijde en de ontsluiting smaller te maken aan de oostzijde, zodat het inschijnen van het licht van de koplampen van auto's in de woning voorkomen wordt.
2. Het pad tegenover deze ontsluiting is te breed ingetekend.
3. Het nieuwe hoofdgebouw op het perceel wordt minder mooi dan de woonblokken.

Reactie gemeente:

ad 1.

Op verzoek van reclamant hebben medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling de situatie ter plaatse bekeken. Gezien de situering van de nieuwe ontsluiting ten opzichte van de woning van reclamant zal er, naar onze mening, nauwelijks sprake zijn van overlast door koplampen van auto's die in de woning schijnen. Het merendeel van de bezoekers dat met auto komt, zal vanaf de Klinkenbergerweg naar Bethanië rijden en op dezelfde wijze Bethanië weer verlaten. Hierdoor zal nauwelijks sprake zijn van inschijning van autolichten in de woning. Het opschuiven van de ontsluiting in westelijk richting is niet mogelijk vanwege het waterbassin ter plaatse.

Het versmallen van de ontsluiting is tevens niet mogelijk aangezien de brandweer eisen stelt aan de breedte van de ontsluiting omdat zij met groot materieel Bethanië moet kunnen bereiken in geval van een incident.

ad 2.

Het betreffende pad valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan en maakt hiermee geen onderdeel uit van deze procedure.

ad 3.

Het uiterlijk aanzien van de gebouwen is geen zaak die in het bestemmingsplan geregeld wordt. Hiervoor is de gemeentelijke welstandscommissie ingesteld. Deze commissie beoordeelt een bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Zodra het bouwplan gereed is zal dit voorgelegd worden aan de welstandscommissie.