

Nota van beantwoording

Bestemmingsplan Voormalig tuincentrum Ameide

Inleiding

Het Ontwerp-bestemmingsplan “Voormalig tuincentrum te Ameide” voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het gebied Tiendweg/Hogewaard, op de locatie van het voormalig tuincentrum. De doelstelling van het plan is om het (inmiddels braakliggende) terrein te bebouwen met maximaal 19 woningen en twee bedrijfsverzamelgebouwen met maximaal 8 bedrijven.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2012 tot en met 24 januari 2013 ter inzage gelegen. Het lag bij de afdeling Publiekszaken in het gemeentehuis van de gemeente Zederik. Het plan is ook te raadplegen op www.zederik.nl.

Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke reactie.

Onder de kolom 'appellant' en volgnummer staat de naam van degene die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres. Waar een ander namens de appellant optreedt is dat ook aangegeven.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Zienswijzen	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
H.Diepenhorst Tiendweg 1 4235 VW Tienhoven	1	8584	a. De appellant is van mening dat de hoogte van de bedrijfsgebouwen niet in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving. Hierdoor wordt het uitzicht aangetast en verminderd de lichttoetreding op hun perceel. b. De appellant geeft aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de behoefte van bedrijfsruimte in Ameide. Er is al veel leegstand van bedrijfsgebouwen waardoor wordt gevreesd dat de leegstand nog verder zal toenemen. c. Het aanzicht vanaf de Tiendweg worden ontsierd door de realisatie van bedrijfsgebouwen.	a. Wij delen de visie niet dat deze gebouwen te hoog zijn. De hoogte en de positie van de bebouwing sluit goed aan bij de bebouwing in de omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen en de nieuwe woningen heeft een gelijke hoogte of hoger. De nieuwe bedrijfsbebouwing heeft een vergelijkbare hoogte als de bedrijfsbebouwing op Zodeslagen. Ondanks dat het één meter verschilt is de impact vergelijkbaar. De lichttoetreding ter plaatse van de woonlocatie van de appellant zal niet afnemen door de nieuwe bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing staat op ruime afstand vanaf deze woning. De afstand neemt ten opzicht van het voormalige tuincentrum zelfs toe. b. Net als de appellant zien wij dat de markt op dit moment, begin 2013, niet goed is. Echter, de planhorizon is 10 jaar. In Ameide is reeds meer dan 15 jaar geen bedrijfsgroed uitgegeven. In Ameide is geen grote behoefte aan grootschalige bedrijfslocaties. Wel is er een jonge groep zelfstandige ondernemers welke enkele jaren goed draaien en graag een kleine tot middelgrote bedrijfsunit zouden willen betrekken. Inmiddels is er een lijst met circa 8 potentiële kandidaten voor de bedrijfsunits. Daarnaast zullen enkele lokale beleggers instappen, waardoor verhuuraanbod ontstaan. Ook dit voorziet in een behoefte. De initiatiefnemer gaat er daarom van uit dat hij de komende jaren de bedrijven kan verkopen/verhuren en wij delen die visie. De provincie deelt bovenstaande argumentatie. c. Door afscherming van de nieuw te realiseren woningen en het aan te brengen groen is de zichtbaarheid van de bedrijfsbebouwing vanaf de Tiendweg minimaal. De bedrijfsbebouwing is zo dicht mogelijk tegen het bedrijventerrein Zodeslagen gepland. Met deze opzet kunnen de bedrijven goed worden ontsloten en liggen de gebouwen zover mogelijk vanaf de woningen aan de Tiendweg. De nieuwe woningen en het groen bepalen voor het grootste deel het aanzicht vanaf de Tiendweg.	De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
Fam. Muldehuysse	2	8584	Voor een samenvatting van de zienswijzen verwijzen we naar	Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording	De zienswijze is ongegrond.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Zienswijzen	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
Tiendweg 2 4233 GE Ameide			appellant 1.	onder 1.	Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.
Fam. Snijders De Griend 2a 4233 GE Ameide		3 8585	a. De appellant is van mening dat de beoogde bedrijfsgebouwen geen overgang vormt tussen het bedrijventerrein Zodeslagen en de ter plaatse nieuw te bouwen woningen, aangezien op het bedrijventerrein ook woningen aanwezig zijn. b. In de reactie van de appellant wordt aangegeven dat de afstand tussen bedrijven in categorie 2 en de nieuwe woningen 30 meter moet bedragen. Deze afstand is in het ontwerp circa 17,5 meter. De afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in de regels om hogere categorieën toe te staan wringt eveneens met de wettelijke afstand tussen de bedrijven en de woningen. c. De appellant is van mening dat de hoeveelheid toe te voegen bedrijfsvloeroppervlakte een grote impact heeft op de woon- en leefklimaat van de nieuwe en bestaande woningen. d. In de zienswijze geeft de appellant aan dat met de nieuwe bedrijfsbebouwing geen rekening wordt gehouden met hun privacy, het lichtinval op hun kavel en het uitzicht. e. De appellant mist voldoende onderzoek naar de behoefte van nieuwe bedrijfsruimte.	a. De woningen op Zodeslagen zijn functioneel gekoppeld aan de bedrijven. De overgang tussen het bedrijventerrein Zodeslagen en de woningen aan de Tiendweg heeft betrekking op het soort gebied en de zwaarte van de bedrijven. Zodeslagen is een bedrijventerrein en langs de Tiendweg is het een woongebied. Het plan voorziet zowel in bedrijven als in woningen. Het beoogde bedrijfsverzamelgebouw biedt ruimte voor bedrijfsactiviteiten in een lagere bedrijfscategorie, hierdoor ontstaat volgens ons een goede, geleidelijke overgang. b. In de toelichting paragraaf 4.1.4. wordt uitgelegd waarom de afstand tot de nieuwe woningen minimaal 10 meter moet bedragen i.p.v. de gestelde 30 meter. Het plan voldoet aan deze afstand. Aan de afwijkingsbevoegdheid zitten duidelijke voorwaarden. Bij een afwijkingsprocedure moet worden onderbouwd en aangetoond dat het ruimtelijk effect en het milieueffect van het bedrijf de omgeving niet onevenredig schaadt. Een hogere categorie is hiermee niet direct toegestaan. c. Wij zien met u dat dit plan gevolgen heeft voor u en uw woonomgeving. Hetzelfde gold voor het voormalige tuincentrum. Doordat er alleen bedrijven uit de laagste bedrijfscategorie zijn toegestaan wordt deze impact wel geminimaliseerd. Daarnaast zijn de bedrijven gesitueerd op een ruime afstand vanaf de bestaande woningen en op voldoende afstand ten opzichte van de nieuwe woningen (zie punt b). d. Hetgeen invloed heeft op de privacy is afhankelijk van waar de ramen in het ontwerp komen. Met het bestemmingsplan wordt niet bepaald waar de ramen van het gebouw komen. Het Burgerlijk Wetboek geeft hier wel richtlijnen voor. Waar de ramen precies komen wordt duidelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Ten aanzien van de lichtinval zal de invloed op het perceel van de appellant zeer gering zijn. De erfafscheiding, beplanting en de eventuele bijgebouwen van het perceel Hogeweg 15 heeft hier meer invloed op. Wij onderkennen dat de ontwikkeling invloed heeft op het uitzicht vanaf de betreffende percelen ten opzichte van het huidige braakliggend terrein zonder bebouwing. Ten opzichte van de huidige rechten van het bestemmingsplan is de invloed op het uitzicht geringer maar nog steeds aanwezig. Hierbij moet	De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Zienswijzen	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
				wel worden vermeld dat de ontwikkeling niet als enige het beeld bepaald, ook het tussengelegen perceel heeft hier invloed op. Wij achten dat de geringe invloed op het uitzicht ten opzichte van de vigerende rechten acceptabel is. Tenslotte maakt de wetgever het mogelijk om planschade te eisen voor de verminderde waarde van uw woning. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Zo moet, indien er inderdaad schade is, de schade meer bedragen dan 2% van de waarde van uw woning. Deze drempel is opgenomen in verband met het door de wetgever benoemde normaal maatschappelijk risico. e. Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 1b.	
Fam. Gans-Wink De Griend 2b 4233 GE Ameide	4	8585	Voor een samenvatting van de zienswijzen verwijzen we naar appellant 3.	Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 3.	De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
Fam. Van Zessen – Mesker De Griend 2c 4233 GE Ameide	5	8585	Voor een samenvatting van de zienswijzen verwijzen we naar appellant 3.	Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 3.	De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
Fam. Beijen Hogewaard 15 4233 VX Ameide	6	8552	a. De hoogte van de bedrijfsverzamelgebouwen sluit niet aan bij de omgeving. Bedrijfsgebouwen op het naastgelegen bedrijventerrein Zodeslagen mogen volgens het bestemmingsplan maximaal 6 meter hoog worden. b. De nieuw te realiseren woningen zullen naar verwachting hinder ondervinden door de beperking van lichttoetreding als gevolg van de bedrijfsbebouwing. c. De appellant is het niet eens dat het toevoegen van nieuwe bedrijfsgebouwen een goede oplossing biedt om het minder fraaie aanzicht op de achterkanten van de bedrijfsgebouwen aan de Zodeslagen weg te nemen. Met nieuwe bebouwing wordt er dicht op de nieuwe woningen en de Tiendweg gebouwd, dit heeft een negatieve invloed op het aanzicht vanaf de Tiendweg en de (nieuwe) woningen. d. De appellant geeft aan dat zij nooit geluidshinder ondervinden van het bedrijventerrein Zodeslagen en dat daarmee de bebouwing niet nodig is als geluidsbuffer zoals in de toelichting wordt verondersteld. e. In de zienswijze geeft de appellant aan dat met de nieuwe bedrijfsbebouwing geen rekening wordt gehouden met de met de privacy, het uitzicht van de bewoner en de	a. Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 1a. b. De invloed op de nieuwe woningen wordt acceptabel geacht. Het ontwikkelen van de bedrijfsgebouwen is onderdeel van de ontwikkeling van de woningen en is bij toekomstige bewoners dan ook al bekend. c. Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 1c. d. Binnen het vigerend bestemmingsplan voor Zodeslagen is bedrijvigheid toegestaan. Daar wordt geluid bij geproduceerd. Dat kan mogelijk meer zijn dan wat nu feitelijk wordt geproduceerd. In die zin vormt het voorliggende nieuwe plan weldegelijk een afscherming. Een en ander staat verder los van de ervaring van dat geluid. e. Wij delen uw mening dat de ontwikkeling een impact heeft op uw woongenot. Hetgeen invloed heeft op de privacy is afhankelijk van waar de ramen in het ontwerp komen. Met het bestemmingsplan wordt niet bepaald waar de ramen van het gebouw komen. Het Burgerlijk Wetboek geeft hier wel richtlijnen voor. Waar de ramen precies komen wordt duidelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.	De zienswijze is deels gegrond. De bedrijfsbebouwing is met minimaal 6,5 meter richting het oosten opgeschoven. De overige punten zijn ongegrond.

Appellant en volgnr.		Registratie gegevens	Zienswijzen	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
			zonlichtinval op de kavel. De woon- en leefkwaliteit wordt hiermee aangetast en de waarde van het pand zal dalen. f. De appellant geeft aan dat de onderbouwning naar de behoefte van nieuwe bedrijfsruimte niet voldoende is. g. De appellant is van mening dat met de realisering van de bedrijfsverzamelgebouwen er geen stedenbouwkundig verantwoorde afronding van de kern wordt bewerkstelligd.	Ten aanzien van de schaduwwerking op uw kavel en het uitzicht vanaf uw kavel heeft het project invloed. De bebouwing van het voormalige tuincentrum had dit ook. Echter door het beoogde plan is de invloed groter geworden. In onderling overleg tussen appellant en de projectontwikkelaar is de bedrijfsbebouwing 6,5 meter naar het oosten opgeschoven en vervangen door een groene invulling. Tenslotte maakt de wetgever het mogelijk om planschade te eisen voor de verminderde waarde van uw woning. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Zo moet, indien er inderdaad schade is, de schade meer bedragen dan 2% van de waarde van uw woning. Deze drempel is opgenomen in verband met het door de wetgever benoemde normaal maatschappelijk risico. f. Voor een antwoord hierop verwijzen we naar onze beantwoording onder 1b. g. De bebouwing van de nieuwe ontwikkeling sluit aan op het gebouwde deel van het bedrijventerrein en vormt samen met de inrichting van Zodeslagen de rand van de kern met het buitengebied. De gebouwen zijn met hun voorkanten gericht op het buitengebied waardoor de kans op lelijke achterkantsituaties wordt voorkomen. Op de overgang met het buitengebied is een groenstrook opgenomen met een watergang en een bomenrij. Wij zijn van mening dat hierdoor het plan goed landschappelijk en stedenbouwkundig is ingepast.	
Waterschap Rivierenland H.T.M. Peterse Postbus 599 4000 AN Tiel	7	8467	a. De appellant geeft aan dat de opmerkingen uit het wateradvies volledig verwerkt zijn. Het bestemmingsplan is conform de eisen en wensen van het waterschap opgesteld.	a. De reactie is ter kennisgeving aangenomen	
Oasen N.V. Nieuwe Gouwe O.Z.3 H. Ardesch Postbus 122 2800 AC Gouda	8	8610	a. De appellant geeft aan dat het plangebied in een milieubeschermingsgebied voor grondwater ligt, opgenomen in de milieuverordening Zuid-Holland. Voor deze gronden gelden aanvullende regels. Deze regels zijn in de zienswijzen als bijlage toegevoegd.	a. In het plan wordt een gebiedsaanduiding opgenomen met bijbehorende regels die in lijn zijn met de milieuverordening Zuid-Holland.	De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.