

Project: Herziening bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen veegplan 2017, Herziening Molenstraat 41b Ophemert (projecttitel: wijziging bestemmingsplan Flora Nova)

Betreft:

Gespreksverslag overleg vertegenwoordigers omwonenden

Datum: Maandag 8 april, 19.00 uur

Locatie: Kantoor Flora Nova

Aanwezigen

- Dhr. Jan Kees van der Wal
- Dhr. Peter de Bie
- Dhr. G. Luth
- Dhr. E. Bode
- Dhr. P.J.P van Bergen

Namens

- Flora Nova
- Flora Nova
- Bewoner Waalbandijk 48 Ophemert
namens omwonenden
- Bewoner Waalbandijk 55 Ophemert
namens omwonenden
- JC van Kessel Groep, adviseur Flora Nova

Aanleiding van het gesprek is het ingediende bezwaarschrift op het gepubliceerde voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat 41b te Ophemert (wijziging bestemmingsplan Flora Nova)

Besproken onderdelen:

1. Reden wijzigingsplan Flora Nova en de hierbij behorende toekomstverwachting;

Door Jan Kees van der Wal wordt uitgebreid stilgestaan bij de aard en schaal van de activiteiten van Flora Nova op haar hoofdvestiging te Ophemert.

De bedrijfsactiviteiten van de firma Flora Nova en dus haar bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd!!!

De teeltactiviteiten blijven hier gehandhaafd echter heeft er een verschuiving plaatsgevonden in de teeltproducten. Van meer hoger opgaande beplantingen naar lagere beplantingen. Dit laatste met name op het vlak van sedum. Een beplanting welke wordt toegepast op dak achtige ondergronden.

Flora Nova heeft ook de afgelopen jaren een groei doorgemaakt waardoor zij zich genoodzaakt zag enkele satelliet vestigingen te betrekken in den Lande.

Groei is zeker geen onderdeel van het bedrijfsbeleid.

De hoofdreden van Flora Nova om de gemeente te verzoeken het bestemmingsplan te wijzigen is de noodzaak om een tweetal onderdelen nu goed onderdak te kunnen gaan bieden op haar vestigingslocatie. Deze onderdelen zijn:

- machineberging (nu staat heel veel gewoon buiten. Geeft een rommelig beeld en is slecht voor de technische staat van dit materieel. Ook wordt een gedeelte extern gestald. Dit moet in de toekomst kostentechnisch gaan verdwijnen).
- timmerwerkplaats voor houtconstructies welke in met name de openbare ruimte worden toegepast. Hiervoor wordt nu een externe hal gehuurd op een redelijke afstand van het bedrijf. Dit is erg inefficiënt en men wil dit graag veranderen.

Binnen het voorgestelde nieuwe bestemmingsplan kunnen voor beide onderdelen 2 naast elkaar gelegen gebouwen worden gerealiseerd. Voor het gezicht richting de buitenwereld zullen de gebouwen door middel van een groenblijvende wandconstructie netjes worden gemaskeerd.

Tevens is in het bestemmingsplan een groenblijvende zone van ca. 50 meter tussen de erfgrans aangehouden. Deze groene zone wordt door middel van een randzone met hoog en laag opgaand groen begrensd. De resterende ruimte zal door Flora Nova worden aangewend voor bij de teelt behorend ruimtebeslag.

Beide bewoners zijn na het horen van de toelichting gerustgesteld en hebben hierop aangegeven zelf geen reden meer hebben om de bezwaren te handhaven.

2. Gemaakte afspraken;

De navolgende afspraken zijn ter bespreking gemaakt:

- Dhr. van Bergen verstrekt digitaal de tekeningen van de landschappelijke inpassing, de ontwerp-tekening van de gebouwen en de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan;
- Dhr. van Bergen maakt een kort besprekingsverslag van hetgeen is besproken;
- Flora Nova gaat zich inspannen een extra ontsluiting via de Hermoesestraat te bewerkstelligen. Deze invulling zal voornamelijk het woon-werkverkeer van de medewerkers door het Dorp Ophemert sterk reduceren.

Voor de realisatie van deze invulling heeft de gemeente West Betuwe en natuurlijk Flora Nova wel de medewerking nodig van de Gemeente Tiel. Dit daar de Hermoesestraat binnen de gemeentegrenzen van Tiel ligt.

Flora Nova zal de uitkomst van het onderzoek nader gaan delen.

- Dhr. Bode en Dhr. Luth gaan in gesprek met de overige omwonenden om hetgeen nader is besproken en toegelicht (dan wel zal worden toegelicht) te delen. Een en ander met als doel om met elkaar te bezien of er voldoende draagvlak is om de ingediende zienswijze in te trekken.
- Indien noodzakelijk gaan we een nieuw overlegmoment inplannen. Het is hierbij zeker mogelijk om met een groter groep mensen aan tafel te gaan.

Datum: 10 april 2019

Betreft: Korte steekhoudende reactie vanuit Flora Nova op het bezwaarschrift.

Geachte heer Bode, Geachte omwonenden Flora Nova,

Hierbij een korte inhoudelijke reactie vanuit Flora Nova op het bezwaarschrift betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017, herziening Molenstraat 41b Ophemert:

- a. Alle activiteiten en aanwezige voorzieningen op het terrein passen binnen het vigerende bestemmingsplan;
- b. Flora Nova is niet in overtreding.
- c. Voor de nieuwe plannen is juist met grote zorgvuldigheid voor een goede landschappelijke inpassing gekozen. Dit inclusief een extra groenelement aan de geplande nieuwe bebouwing. E.e.a. zoals aan u is toegelicht en middels tekeningen verstrekt. Ook zal het rommelige karakter van het huidige terrein hierdoor tot het verleden gaan behoren.
- d. Jazeker, het geheel zal netjes in het groen worden ingevuld. De geplande bebouwing heeft een nokhoogte van ca. 9.50 meter
- e. Flora Nova wenst graag haar bedrijfslocatie toekomstbestendig in te vullen.
- f. De bedrijfsactiviteiten van Flora Nova wijzigen niet.
- g. Flora Nova gaat zich maximaal inspannen de overlast in relatie tot mobiliteit sterk te kunnen realiseren. Hierover is reeds informatie verstrekt.
- h. Flora Nova gaat haar bedrijfsactiviteiten niet wijzigen. Wij kunnen een 24/7 benadering in deze dan ook niet plaatsen.

Hopende u zo voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

P.J.P. van Bergen

J.C. van Kessel Groep, Adviseur Flora Nova

Korte in handelzjhe reactie Flora Nova
10- april 2019.

Bezwaarschrift betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017, herziening Molenstraat 41b Ophemert.

OPHEMERT, 7 december 2018,

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Wij, bewoners van de Waalbandijk en de Molenstraat in Ophemert, hebben de nodige vragen en bezwaren tegen de plannen van het bedrijf Flora Nova, gevestigd aan de Molenstraat 41b in Ophemert.

Zij wil haar bedrijf in agrarisch gebied fors uitbreiden naar een bedrijfsbestemming. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onze bezwaren en vragen willen wij graag onder de aandacht brengen van het college van Burgemeester en Wethouders van Neerijnen, maar meer waarschijnlijk het nieuwe college van Burgemeester en Wethouders van de nieuwe gemeente West Betuwe.

Flora Nova was ooit een hoveniersbedrijf met een bescheiden opslagruimte en een betrekkelijk klein kantoor. Het overgrote deel van hun terrein was in gebruik als kwekerij. Dit paste uitstekend in het karakter van het omliggende, agrarische gebied.

Na overname van het bedrijf is de aanwezige kwekerij in Ophemert vrijwel verdwenen. De bomen, struiken en planten worden elders ingekocht.

Flora Nova in Ophemert is nu vooral een dienstverlenend bedrijf. De eens zo groene noordzijde van het perceel is nagenoeg leeg. Ook in de kassen staan vrijwel geen gewassen meer en zijn deels in gebruik als opslagruimte en voor handelsgewassen. De zuidzijde wordt nu vooral gebruikt als opslagruimte en gronddepot.

Binnen de huidige bedrijfsbestemming is het toegestaan om een tuincentrum, boomkwekerij en hoveniersbedrijf te vestigen. In werkelijkheid is er al jaren geen sprake meer van een tuincentrum, noch van een boomkwekerij. Aan de Molenstraat is een nieuw hoofdkantoor gebouwd van het bedrijf dat zich landelijk steeds meer toelegt op hovenierswerkzaamheden voor instellingen en bedrijven en in mindere mate voor particulieren. Aan de Molenstraat is de hoofdvestiging. Elders in het land is een aantal steunpunten gevestigd. Vanuit Ophemert worden afnemers uit het hele land bediend.

Op het terrein bevinden zich voorzieningen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en dus in feite illegaal. Of om in juridische taal te blijven: de bestaande situatie in het plangebied komt op verschillende onderdelen niet overeen met de planologische situatie.

- Hoe kijkt het college daartegenaan?



Molenstraat 41b ligt in het buitengebied van de gemeente Neerijnen. Volgens het bestemmingsplan rust op deze locatie de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Flora Nova wil nu een verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming. In feite zal de agrarische bestemming dan grotendeels verdwijnen.

Gemeente Neerijnen

gekomen	11 DEC. 2018
Routing	M. Smit
Zaak	17-22649
Document	34450
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	

Het bedrijf heeft volgens openbare gegevens nu al een oppervlakte van circa 29.500 vierkante meter. In het bestemmingsvak is 1729 vierkante meter bedrijfsgebouwen aanwezig. Tevens zijn er teeltondersteunende kassen van circa 3700 vierkante meter.

Binnen het bedrijf is 15.524 vierkante meter in gebruik voor niet-grondgebonden teelt in de vorm van containers of een folie-ondergrond. Hiervan ligt circa 7130 vierkante meter binnen de bestemming 'Agrarisch' en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Voorts is circa 3052 vierkante meter verharding aangebracht buiten het bestemmingsvlak. Ook een waterbassin en een deel van het gronddepot liggen buiten het bestemmingsvak.

- Is het juist dat Flora Nova al jaren in overtreding is en indien ja, waarom is daar nooit tegen opgetreden? (b)

Flora Nova wil nu de bestemming 'bedrijf' zodanig uitbreiden tot een oppervlakte van maar liefst 63.722 vierkante meter. Het volume van het aantal bedrijfsgebouwen zal ruimschoots verdubbelen van 1728 tot 3750 vierkante meter.

De zuidzijde van het perceel zal afgesloten worden met twee depots met een oppervlakte van 2022 vierkante meter. Helemaal duidelijk is het aantal vierkante meters niet, omdat de figuren 2.3, 3.1 en 3.2 in de plannen geen toonbeeld zijn van duidelijkheid en de metaanduiding ontbreekt.

Volgens eigen waarneming is op dit moment aan de zuidzijde van Flora Nova nog een perceel van circa 92 bij 90 meter onbebouwd. Bezien we de uitbreidingsplannen dan schuift dit braakliggende gedeelte circa 45 meter op in zuidelijke richting. Op deze plek wil Flora Nova twee opslagloodsen bouwen met een totale breedte van circa 85 meter, met een doorgang tussen beide gebouwen.

Enkele bewoners van de Waalbandijk kijken dan vanuit hun achtertuin uit op deze kolossale gebouwen met een breedte die bijna de lengte van een voetbalveld overstijgt.

- Zijn onze veronderstellingen juist en in hoeverre is dit enorme gebouw dan in overeenstemming met het landschappelijke karakter van het agrarische gebied? (c)

Ofschoon een duidelijke maatvoering in de plannen ontbreekt, zal volgens ons de resterende 40 tot 50 meter van de zuidzijde richting de erfgrens van enkele woningen aan de Waalbandijk landschappelijk worden ingevuld.

- Is deze conclusie juist en betekent deze landschappelijke invulling dat de nieuwe opslagloodsen daardoor minder zichtbaar worden voor de achterburen? Is er iets te vertellen over de bouwhoogte van de opslagloodsen? (d)

Het zuidelijke gedeelte van Flora Nova ligt ingeklemd tussen de Waalbandijk en de Molenstraat. De bewoners aan de Waalbandijk krijgen binnenkort ook te maken met de plannen tot verdere dijkverhoging en weten op dit moment nog niet wat hen te wachten

staat. Noordelijk van hun perceel kunnen zij straks uitkijken op een bedrijf dat door haar uitbreidingsplannen van een agrarische bestemming een bedrijfsbestemming krijgt.

- Getuigt het niet van wijsheid om pas over de aanvraag van Flora Nova te beslissen als er meer duidelijkheid komt over de precieze invulling van de dijkverhoging?

e

Volgens achtereenvolgende colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Neerijnen moeten bedrijven zoveel mogelijk op een bedrijventerrein worden gevestigd. Ophemert heeft zo'n bedrijventerrein, Geer 1, terwijl Geer 2 in ontwikkeling zou kunnen komen.

- Deelt het college de mening dat Flora Nova geen enkele agrarische functie meer heeft en dus feitelijk thuishoort op een bedrijventerrein?

f

Er heeft een akoestisch lawaaionderzoek plaatsgevonden door Nipa Milieutechniek. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting van de woningen de huidige 52dB(A) niet zal overschrijden. Het woon- en leefklimaat zal daarom niet worden aangetast, zo wordt opgemerkt.

Dit brengt ons op het onderwerp mobiliteitsdruk. Flora Nova, zo blijkt uit het onderzoek, beweert dat het aantal voertuigbewegingen sinds 2005 niet is veranderd. Dit lijkt ons uiterst onwaarschijnlijk, want het bedrijf is alleen maar gegroeid. In de nieuwe plannen wil Flora Nova verder uitbreiden. Vooral met de bouw van opslagruimtes. Dat wordt niet zonder reden gedaan. De logische verklaring is dat er steeds meer voertuigen komen om in- en uit te laden. Dat zal ondubbelzinnig leiden tot meer vervoersbewegingen. En dat in een gebied dat grenst aan een stiltegebied en Natura 2000.

- Kan het college van B&W uitsluitstel geven over het aantal voertuigbewegingen nu en na uitbreiding? Wat heeft dit voor gevolg voor de geluidsbelasting?
- Kan het college aangeven hoeveel voertuigen dagelijks vanaf Molenstraat 41b worden bevoorraad? De verkeersbewegingen geven nu al veel overlast ondanks regelmatige klachten aan het bedrijf.
- Vindt het college het verstandig en veilig dat al deze voertuigen via de Molenstraat en de dorpskom of via de Waalbandijk rijden. Zijn deze wegen berekend op de mobiliteitsgroei. Ook al omdat er woningbouw is gepland op het terrein van het zogeheten Slingerbos dat grenst aan de Molenstraat.

}

g

Enkele jaren geleden heeft de 'oude' gemeente Neerijnen een 'ontheffing op de hinderwet' verstrekt aan Flora Nova. Deze ontheffing houdt in dat het genereren van verkeersbewegingen bij Flora Nova pas ná 06.00 uur 's morgens mag plaatsvinden.

De betreffende hinderwetontheffing is aan dorpsbewoners verstrekt per post. Bewoners merken echter weinig van de uitvoering en handhaving van deze ontheffing.

Enkele motorvoertuig-bewegingen worden al vóór vijf uur 's morgens waargenomen. De eerste motorvoertuig-bewegingen kun je al vanaf vier uur 's morgens waarnemen. Tussen

half zes en zes uur 's morgens is het druk met tientallen motorvoertuig-bewegingen. Een groot deel van deze motorvoertuigen gaat door de kern Ophemert.

Dorpsbewoners hebben deze wettelijke overtredingen steeds gedoogd. Echter door het wijzigen van het bestemmingsplan in een gebied dat de kenmerken heeft van een industrieterrein zullen verkeersbewegingen 24/7 als gangbaar worden beschouwd. Dan heeft Ophemert 24/7 hinder van Flora Nova.

- Wat is de opvatting van het college in deze?



Wij, belanghebbenden, zijn geschrokken van de voornemens van Flora Nova die grote gevolgen kunnen hebben voor de leefbaarheid van dit agrarische gebied. Een bedrijf dat vanuit de Molenstraat volgens ons dagelijks 80 tot 100 voertuigen bevoorraadt hoort onzes inziens thuis op een bedrijventerrein.

Wij zijn ook verbolgen over het feit dat de directie van Flora Nova nooit enige moeite heeft gedaan om de direct omwonenden in kennis te stellen van hun plannen.

In hun aanvraag voor een vergunning laat Flora Nova regelmatig de termen *duurzaamheid* en *maatschappelijk verantwoord ondernemen* vallen. Deze opmerkingen raken volgens ons kant noch wal: het gaat uitsluitend om het legaliseren van een deels illegale en reeds gerealiseerde uitbreiding en verdere uitbreidingen.

Gaarne zijn wij bereid onze bezwaren mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,
Contactpersoon:
Emile Bode
Waalbandijk 55
4061AL Ophemert
info@emilebode.nl
06 – 53547727

A handwritten signature, likely of Emile Bode, consisting of stylized, overlapping loops and lines.