

Betreft: behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken in de commissievergadering van 11 september a.s.

Specifiek met betrekking tot het bedrijf De Limieten B.V. op de locatie Naarderstraat

Wij hebben 10 punten met vragen waarvoor wij graag uw aandacht vragen.

Vooropgesteld willen omwonenden en stichting LeV benadrukken dat zij niet tegen het voortbestaan zijn van **een kwekerij in de zin van de bestemming van het vigerend bestemmingsplan** op genoemde locatie.

Onderstaand de bezwaren die er wel zijn.

1. Een onderbouwing ontbreekt hoe de belangen van het bedrijf De Limieten zijn gewogen ten opzichte van de belangen van de woon- en leefomgeving van omwonenden en het belang van het cultuurhistorisch landschap. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart blz. 128 van de structuurvisie 2011 gemeente Huizen staat dat de betreffende locatie, cultuurhistorisch gezien, van zeer hoge waarde is. De locatie direct langs de Naarderstraat is van hoge waarde. (zie kaart + legenda blz.129) Waarom wordt de oude zanderij dan toch voortdurend en steeds verder aangetast? Het college legitimeert bij voortduring de verrommeling van dit gebied.
2. Het college geeft wederom een premie op illegaal bouwen. Zo wordt 1635m² aan bouwrechten vergaard. (zie chronologisch overzicht)
Het college gaat voorbij aan gemaakte afspraken dat illegaliteit niet meer wordt toegestaan (zie chronologisch overzicht). Door deze handelwijze verliezen omwonenden het vertrouwen in het gemeentelijk bestuur.
3. De argumentatie voor legalisering is mager. Er wordt gesteld dat:
a. Er toch al 1635m² aan bebouwing staat en er daardoor ruimtelijk gezien geen bezwaar is tegen legalisering van 635m². (een toename van ruim 60%)
b. Het een mooi bedrijf is en dat het zich moet kunnen ontwikkelen.

sub a. Te stellen dat er al 1635m² aan bebouwing staat geeft een vertekend en misleidend beeld. Meerdere plastic boogtunnels (voor overwintering containerbomen/planten etc.) van ± 3 à 3,5 m hoog en houten keten/containers zijn niet te vergelijken met gebouwen van 7,5m tot 9m hoog. Dat worden volumes van circa 8000m³ tot wel 10000m³. Een aanzienlijke verdichting met hoge gebouwen is het gevolg.

Er wordt nergens in het plan onderbouwd waarom een dergelijk groot volume ruimtelijk aanvaardbaar is bijvoorbeeld ten opzichte van de volumes van de woonhuizen langs het terrein aan de Naarderstraat, dan wel ruimtelijk aanvaardbaar is op een terrein met als hoofdbestemming het telen van gewassen. (zie situatieschets bebouwing)

Er wordt nu 60% extra aan gebouwen toegestaan vóór de rooilijn grenzend aan de woonhuispercelen. Is dit evenwichtig Ruimtelijke Ordening beleid van de gemeente Huizen?

Is er eigenlijk wel nagedacht over de uitstraling en gevolgen van dergelijke bedrijfsvolumes in een woon- en leefomgeving in een beschermd buitengebied?

sub b. Er zijn veel mooie bedrijven in Huizen.

Is het de bedoeling en/of de taak van de gemeente bedrijven blijvend te faciliteren ten koste van de woon- en leefomgeving en cultuurhistorische waarden?

4. Er ligt geen concreet bouwplan en het college maakt niet duidelijk wat er in de tussentijd is veranderd dat het conserverend beleid en het handhavingsbeginsel nu diametraal wijzigt. Onduidelijk is wat er straks gebouwd gaat worden. Er is een bouwvlak van 1000m² en een nieuw bouwvlak van 600m². Bij elkaar hetzelfde als de maat van bijna 4 tennishallen. Midden op het terrein komt een nieuw bouwvlak van 135m² met een keuzevrijheid voor twee locaties. Dit ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG). Wat komt er te staan na sanering? Twee grote bedrijfsgebouwen of meerder kleinere bedrijfsgebouwen? Wat is de bestemming van het bedrijfsgebouw van 135m² en 7,5m hoog midden op het terrein? Hoe gaan de gebouwen eruit zien? Welk materiaal, welke kleuren, hoeveel ramen/deuren, glaswerk, dak met glas, dakkapellen? Hoeveel verlichting komt er in en rondom de bedrijfsgebouwen? Krijgen omwonenden hinder van die verlichting? Wordt hun privacy aangetast? Komt er een welstandstoetsing nu deze toetsing voor het buitengebied is komen te vervallen? Het is onbegrijpelijk dat het college het bedrijf De Limieten B.V. geheel vrij laat in de invulling van die 1635m². Temeer daar de heer Tjebbes al jaren in overleg met de gemeente is en al jaren stelt dat het noodzakelijk is om te moderniseren.
5. De heer Tjebbes geeft aan (zie 5 bij Nota zienswijze en 7 bij Nota Inspraak) 1635m³ bij lange na niet genoeg te vinden. Het is aannemelijk gezien het verleden dat illegaliteit niet ophoudt met dit nieuwe bestemmingsplan. Wederom vraagt de heer Tjebbes, om het alternatief van woningbouw op te nemen in de regelgeving. Niet ondenkbaar is dat de heer Tjebbes zijn door illegale activiteiten verkregen bouwrechten liever verzilverd ziet met woningbouw. Wellicht is er daarom nog steeds geen concreet bouwplan ingediend. Volop onzekerheid voor omwonenden is het gevolg van dit onduidelijke en ambivalente beleid van de gemeente Huizen. Eigenlijk is dergelijk beleid onbehoorlijk te noemen.
6. De hoofdactiviteit voor een kwekerij, het telen van gewassen, conform het bestemmingsplan is sluipenderwijs verdwenen. Er wordt al jaren niets meer geteeld aan de Naarderstraat zoals de heer Tjebbes in 2004 zelf aangeeft (zie chronologisch overzicht bij 16 juni 2004). Sluipenderwijs is de bestemming veranderd. Het bedrijf aan de Naarderstraat is een tuinhandelscentrum ofwel verkoopcentrum geworden. (zie chronologisch overzicht blz 2, Actuele bedrijfsvoering). Er is geen sprake meer van ondergeschikte detailhandelsactiviteiten die uitsluitend vóór de rooilijn plaatsvinden. Het hele terrein is verkoopcentrum/showroom. Hoe gaat de gemeente toezien op die ondergeschikte detailhandelsactiviteiten? Waar en waarop gaat zij handhaven? Het is onbegrijpelijk dat het college blijft volhouden dat het om een kwekerij gaat terwijl iedereen kan zien dat die bestemming de lading niet meer dekt op de betreffende locatie.
7. De heer Tjebbes wil een gebouw van 9 meter hoog voor niet winterharde bomen. Dat is een contradictie. Bomen die gekweekt worden op de locatie Naarderstraat zouden per definitie winterhard moeten zijn. Als op deze locatie bomen niet winterhard zijn dan zijn ze daar ofwel door middel van kasgebouwen gekweekt en tentoongesteld ofwel komen ze elders vandaan. Bomen, struiken en planten in grote containers hoogzomer te willen planten is een keuze voor een bepaald bedrijfsbeleid. De heer Tjebbes neemt bewust het risico bomen in containers te verkopen en/of te verhuren, wetende dat overwintering in containers aan de Naarderstraat bevroeringsproblemen kan opleveren. Bomen, struiken, planten etc. plaatsen en tentoonstellen in grote gebouwen past niet in deze omgeving.

8. Voor omwonenden is van belang dat er geen verdere aantasting is van hun woon- en leefomgeving door constante hinder van o.a. geluid en (vracht)verkeer.. De (huidige) bedrijfsvoering is niet in overeenstemming met de woonfunctie van de directe omgeving. Bij uitbreiding neemt de hinder nog meer toe. Gezien de feitelijke activiteiten kom je qua bestemming in de buurt van bijvoorbeeld een groothandel/bouwcentrum met toonzaal door de aan- en afvoer van bomen, struiken, planten in grote containers en andere materialen en vanwege het voortdurend met zware voertuigen verplaatsten van bomen, struiken, grond etc. ook op het terrein zelf. (zie foto's)
- Het is onbegrijpelijk dat het college de toenemende geluidsoverlast en verkeershinder negeert zowel op het terrein, als bij de Naarderstraat en als bij het zandpad aan de Valkeveenselaan. Overlast die niet veroorzaakt wordt door de teelt van gewassen (kwekerij) maar door alle andere activiteiten.
9. In het ontwerpplan is er geen aanwijzing te vinden welke passende milieuvergunning het bedrijf De Limieten heeft in overeenstemming met de actuele en feitelijke bedrijfsactiviteiten. Het college zwijgt in de Nota zienswijzen over dit onderwerp ondanks onze opmerkingen hierover.
10. Omwonenden en stichting LeV zouden graag van u willen weten wat uw visie is.
- Vindt u de bovengenoemde grote volumes voor gebouwen ruimtelijk gezien in balans ten opzichte van de woon- en leefomgeving in dit buitengebied dan wel in overeenstemming met het telen?
- Vindt u dat omwonenden overlast van geluid, (vracht)verkeer en mogelijk toekomstige lichtvervuiling maar moeten accepteren omdat de kwekerij in de loop der jaren is getransformeerd?
- Vindt u het aanvaardbaar dat het belang van het bedrijf wel gewogen is maar het belang van omwonenden en van de cultuurhistorische waarden van de zanderij en Naarderstraat helemaal niet?
- Dient er niet een passende milieuvergunning te zijn voor de huidige feitelijke activiteiten?

Wij vragen u het college op te dragen om met het bedrijf en omwonenden in overleg te gaan nadat er een concreet bouwplan is ingediend. Dan kan worden gezien wat de gevolgen zijn, kunnen alle belangen evenwichtig gewogen worden en knopen worden doorgehakt.

Wij vragen u het plangedeelte voor de "kwekerij", Artikel 3 zoals het nu voorligt niet goed te keuren en het college op te dragen Artikel 3 en de plankaart aan te passen m.b.t. onderstaande punten. Het gaat hier immers om een waardevol en te beschermen buitengebied.

- de legalisering van nog eens 635m² dient uit de plankaart te verdwijnen
- datzelfde geldt voor de twee inwisselbare bouwvlakken midden op het terrein.
- er ontbreekt een maximale oppervlakte voor de presentatieruimte. Er ontbreekt in de regelgeving het toegestane aantal gebouwen op de bouwvlakken na sanering van oude bouwwerken.
- lid 3.3. - afwijken van de bouwregels - hoogte 9 meter dient uit Artikel 3 te verdwijnen.
- er dient eerst een concreet bouwplan te komen met een haalbaarheidsanalyse voor het bedrijf
- regelgeving dient duidelijker omschreven te worden. Het kan niet zo zijn dat aan de Naarderstraat grote gebouwen moeten komen om bomen, struiken en planten te laten overleven.
- het ontbreekt aan duidelijkheid welke ondergeschikte detailhandelsactiviteiten vóór de rooilijn zijn toegestaan en welke achter de rooilijn zijn toegestaan. Datzelfde geldt voor het gemotoriseerd materiaal (vrachtwagens, opleggers, aanhangers, tractoren, containers, landbouwmachines etc.)
- het bedrijf is een inrichting. Er dient een milieuvergunning te zijn/komen conform de huidige bedrijfsactiviteiten zoals genoemd bij bovenstaande punten 6,7 en 8.
- in Artikel 3 dient te staan dat er geen hinder van buiten- of binnenverlichting is toegestaan.
- verwijzing naar woningbouw in de toelichting van het ontwerpplan dient te verdwijnen