

memo

aan: wethouder Gommers
van: J. Eijpe, W. Oortman
afdeling/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Projecten
c.c.:
datum: 23-04-2018
betreft: Toelichting situatie Beukenhorstweg 1
blad: 1/1

Aanleiding

Op 16 november 2017 heeft de Commissie Ruimte besloten de behandeling van bestemmingsplan Boterstraat aan te houden omdat zij meer duidelijkheid wenste over de situatie van het vleesverwerkende bedrijf Rademaker dat dichtbij het plangebied is gesitueerd. Rademaker heeft zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan Boterstraat omdat hij vindt dat er onvoldoende rekening is gehouden met zijn bedrijfsbelangen. De bouw van zes nieuwe woningen dicht bij zijn bedrijf kan de bedrijfsvoering in gevaar brengen. Ook is het bedrijf moeilijker te bereiken. De Commissie heeft gevraagd nogmaals met Rademaker in gesprek te gaan.

Gesprek

Op 30 november 2017 heeft nogmaals een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Nike Rademaker en zijn adviseur, de heer Henk Laar en de heren Ben Lieverdink en John Eijpe van de gemeente.

Tijdens het gesprek is geconcludeerd dat een bedrijfsverplaatsing financieel niet tot de mogelijkheden behoort. Rademaker heeft fors geïnvesteerd in zijn bedrijf om te kunnen voldoen aan de strenge regelgeving voor vleesverwerkende bedrijven. Een dure bedrijfsverplaatsing is voor hem niet haalbaar. Er zijn ook geen subsidiemogelijkheden voor een eventuele bedrijfsverplaatsing omdat er geen milieunoodzaak is. Bovendien heeft Rademaker een duidelijke voorkeur om op de huidige locatie te blijven.

Daarom wil hij zekerheid dat hij door de uitvoering van bestemmingsplan Boterstraat niet in zijn bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd. Het bestemmingsplan laat namelijk de bouw van zes nieuwe woningen toe op korte afstand van zijn bedrijf.

Milieu

De gemeente heeft bij het opstellen van bestemmingsplan Boterstraat de milieusituatie van het vleesverwerkend bedrijf goed onderzocht. Er is eerst een algemeen milieuonderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), gevolgd door een maatwerk onderzoek van Adviesburo Van der Boom. Beide onderzoeken komen tot het oordeel dat het bedrijf van Rademaker binnen de geldende milieuregelgeving kan blijven functioneren op de huidige locatie. Kortheidshalve wordt verwezen naar de rapportages die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en het advies van ODA op de ingediende zienswijzen van Rademaker.

Bereikbaarheid

Voor Rademaker is het van belang dat de bereikbaarheid van zijn bedrijf gewaarborgd blijft, inclusief de mogelijkheid van laden en lossen. Rademaker kan zijn bedrijfspand aan de achterzijde met kleine vrachtauto's bereiken via een toegangsweg tussen het Rode Kruisgebouw aan de Gasthuisstraat 78 en de woning Gasthuisstraat 74. Dat is een openbare, maar smalle weg.

memo

datum 23-04-2018
betreft Toelichting situatie Beukenhorstweg 1
blad 2/3

We hebben de situatie ter plekke nogmaals bekeken en beoordeeld. De bereikbaarheid van het bedrijf van Rademaker is gewaarborgd omdat de gemeente overeenstemming heeft bereikt met Rode Kruis over verwerving van een stukje grond waardoor er garantie is dat de betreffende toegangsweg 4 meter breed kan blijven. Nu loopt deze weg namelijk voor een deel over grond van Rode Kruis.

De manoeuvreerruimte voor de vrachtauto's van Rademaker om te kunnen laden en lossen wordt verbeterd. Achter het perceel van Rademaker wordt namelijk een weg met een breedte van 6,90 meter aangelegd. Dat is aanzienlijk breder dan een normale weg die in breedte varieert van 5 tot 5,50 meter. Langs deze worden ook 9 openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Tijdens het laden en lossen staan de vrachtauto's van Rademaker met de cabine op de openbare weg. Dat is echter geen enkel probleem omdat er voldoende ruimte (bijna 5 meter) overblijft voor eventueel passerende auto's. Ook de openbare parkeerplaatsen blijven tijdens het laden en lossen prima bereikbaar.

Daarbij moeten we ons ook realiseren dat het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van het bedrijf van Rademaker zeer beperkt is en ook na realisatie van de nieuwe woningen niet significant zal toenemen. Het gaat om slechts zes woningen die voornamelijk via de Boterstraat worden ontsloten.

Visualisatie

We hebben de situatie die ontstaat na realisatie van het woningbouwplan en inrichting van de openbare ruimte gevisualiseerd op de bijgevoegde kaart. Daarbij moet worden opgemerkt dat het Rode Kruis de mogelijkheid heeft om (een gedeelte van) de verharding op eigen terrein in te richten als erf/tuin. Deze verharding is nu feitelijk onderdeel van de openbare ruimte. Deze keuzemogelijkheid staat los van bestemmingsplan Boterstraat omdat het perceel van Rode Kruis buiten het plangebied ligt.

In de nieuwe situatie (na realisatie bestemmingsplan Boterstraat) is de bereikbaarheid van het bedrijf van Rademaker goed gewaarborgd. Daarom zijn we niet ingegaan op de suggestie van Rademaker om met Rode Kruis in onderhandeling te treden om ook het stuk grond dat mogelijk als tuin/erf kan worden ingericht aan te kopen en vervolgens een strook grond achter zijn bedrijf aan hem te verkopen. Hierdoor zou bovendien een stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenste situatie ontstaan.

Bestemming pand Rademaker

Tenslotte gaan we kort in op de planologische situatie van het bedrijf van Rademaker. Het bedrijfspand van Rademaker ligt buiten de contouren van bestemmingsplan Boterstraat, maar binnen de contouren van bestemmingsplan Centrum. Het perceel Beukenhorstweg 1 is volgens dit bestemmingsplan bestemd voor 'wonen'.

Dit betekent dat het bedrijf van Rademaker nu onder het overgangsrecht valt. Het bedrijf is echter al jarenlang op deze locatie gevestigd en uit de milieuvragen blijkt ook dat het bedrijf daar gevestigd kan blijven. Het is de bedoeling om bij de eerstvolgende actualisatie van bestemmingsplan Centrum de bestemming van het pand Beukenhorstweg 1 aan te passen conform het feitelijke en legale gebruik.

Conclusie

Wij blijven bij onze conclusie dat de planontwikkeling de bedrijfsvoering van Rademaker niet belemmert. Het bedrijf heeft binnen de geldende milieuregels voldoende ruimte. De nieuwe te realiseren woningen hebben daarop geen invloed. Voor de milieuruimte van het bedrijf is/zijn de dichtstbij gelegen woning(en) bepalend en dat is in dit geval de naast het bedrijf gesitueerde woning onder dezelfde kap.

memo



datum 23-04-2018

betreft Toelichting situatie Beukenhorstweg 1

blad 3/3

Zoals eerder opgemerkt is ook de bereikbaarheid van het bedrijf meer dan voldoende gewaarborgd. Er is voldoende manoeuvreerruimte en laden en lossen stagneert het (beperkte) overige verkeer niet.