

PER FAX VOORUIT! 0167 54 34 99

Gemeente Steenbergen
T.a.v. de Raad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

20 oktober 2015

Ons zaaknummer

R211455398

Behandeld door

Rob Scholten

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Blauwe
sluis'

Uw kenmerk

Geachte Raad,

U hebt het ontwerpbestemmingsplan 'Blauwe sluis' ter inzage gelegd. De heer C.T.J.A. Vermunt, Kruislandsedijk 28, 4651 RD in STEENBERGEN NB is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Voornoemd bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een zestal recreatiewoningen, de realisatie van nieuwe natuur en de handhaving van de reeds bestaande bedrijfswoning, ter hoogte van het huidige (gekoppelde) bedrijfsperceel aan de Kruislandsedijk 28 en 30a te Steenbergen.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden welke binnen het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als zogenaamde 'gekoppelde bestemmingsvlakken'. Het westelijk plangebied betreft het perceel van de bestaande bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is gekoppeld aan het op het westelijk deelgebied aanwezige bedrijf (aardappelgroothandel). Tussen deze beide deelgebieden is de burgerwoning van cliënt gelegen welke als zodanig is bestemd in het vigerende bestemmingsplan. De gevolgen van het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan zijn groot voor het gebruik van het perceel door cliënt. Ik licht u hieronder toe welke negatieve gevolgen de uitwerking van het plan voor cliënt als gevolg heeft.

Vervolg op de brief van
20 oktober 2015

Bestemd voor

Bladnummer

2

Wijziging EHS

De in het plan benoemde (lees: beoogde) wijziging van de ecologische hoofdstructuur wordt mogelijk gemaakt op basis van de regeling voor kleinschalige ingrepen. Toetsing aan de daarvoor geldende voorwaarden leidt tot de volgende "conclusies", ik citeer:

"ad. 1. Het voorliggende plan bevat een verzoek aan Gedeputeerde Staten voor de wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep.

ad. 2a. Gezien het toekomstige gebruik als recreatiegebied en de hieraan verbonden inrichting leidt de voorgestelde ingreep tot een kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het plangebied;

ad. 2b. Aangetoond dient te worden dat de voorgestelde ingreep leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur. Aangezien het plangebied in de huidige situatie grotendeels is verhard en deels is bebouwd ten behoeve van een groothandel in aardappelen, zijn binnen het plangebied nauwelijks natuurlijke waarden aanwezig. Door de realisatie van het voorliggend initiatief zullen nieuwe natuurlijke waarden in het gebied worden ontwikkeld. Het plan zal, in vergelijking tot het bestaande gebruik, positieve gevolgen hebben voor ecologische waarden binnen het plangebied, en de EHS als geheel.

ad. 2c. In het voorliggend geval moet worden geconcludeerd dat geen alternatieve locatie voor handen is. Het betreft hier immers een particulier initiatief. Daarnaast is het alternatief dat het huidige planologische gebruik van de gronden wordt voortgezet. Door het handhaven van de huidige bedrijfsbestemming zal de ontwikkeling van natuurlijke waarden binnen het plangebied niet realiseerbaar zijn. Daarnaast leidt deze bestaande bedrijfsactiviteit juist tot een aantasting van de EHS.

ad. 2d. Om tegemoet te komen aan deze eisen ten aanzien van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing, is bij de totstandkoming van de plannen aangesloten bij de geldende eisen. In het voorliggend plan wordt de kwalitatieve of kwantitatieve versterking dan ook aangetoond. De hier gestelde eisen sluiten aan bij de visie van de initiatiefnemer, op de ontwikkeling van het plangebied.

ad. 2e. Omdat de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen dienen te worden gemonitord zal hiertoe een planning worden opgesteld. De uitvoering van de planning en de monitoring worden verzekerd op basis van de anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan tussen de initiatiefnemer en de gemeente Steenbergen.

ad. 2f. De wijze waarop het verlies van eventuele ecologische waarden wordt gecompenseerd wordt beschreven in het compensatieplan welke als bijlage 6 aan het voorliggend plan is toegevoegd. Een beschrijving van dit plan is opgenomen onder paragraaf 5.3 van de voorliggende toelichting.

ad. 3. Nu het voorliggend plan voldoet aan de onder lid 2 gestelde eisen is artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing.

Vervolg op de brief van
20 oktober 2015

Bestemd voor

Bladnummer
3

ad. 4. Het voorliggend bestemmingsplan wordt conform de vereisten op basis van artikel 36.5 in procedure gebracht."

Punsgewijs enkele opmerkingen ten aanzien van hetgeen hierboven gesteld:

- De redenering dat het toekomstige gebruik als recreatiegebied en de hieraan verbonden inrichting ertoe leidt dat de voorgestelde ingreep tot een kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken is niet te volgen, en in casu pertinent onjuist. Immers ten aanzien van het aspect "ruimtelijke uitstraling" zal wel degelijk sprake zijn van een verbetering, maar juist het gebruik als zijn recreatiegebied heeft een negatieve invloed op het gebied. Gedacht moet dan worden aan het feit dat het gebied drukker wordt bezocht, waarbij het te verwachten valt dat de gevolgen negatief zijn. Immers meer bezoekers leidt tot meer impact en bijvoorbeeld zwerfafval in het gebied. Dat staat haaks op het doel van de bevordering van de EHS: het veiligstellen van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.
- De opmerking dat het verminderen van het verharde oppervlak leidt tot ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden wordt geenszins onderbouwd. Ik verwijs daartoe ook naar het voorliggende punt, tegenover het verdwijnen van verharding volgt een toename van de druk op het gebied door recreatie.
- De opmerking dat een alternatieve locatie niet aan de orde is omdat het een particulier initiatief plan is doet niet ter zake. Althans, er zijn naar verwachting wel andere locaties die in aanmerking komen voor plannen die zien op recreatie.

Belangenafweging

Zoals u wellicht bekend is namens cliënt door ondergetekende in maart 2013 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Steenberg'. Een kopie van voornoemde zienswijze is volledigheidshalve toegevoegd. Een belangrijke reden om indertijd de bezwaren tegen dat plan middels een zienswijze kenbaar te maken was gelegen in het feit dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor het perceel Kruislandsedijk 30A. Deze bevoegdheid biedt de ruimte voor vervolgfuncties zoals een kleinschalige vorm van recreatie en toerisme.

In uw reactie op de zienswijze, waarvan eveneens een kopie is bijgevoegd, merkt uw gemeente onder meer het volgende op: *"In het bestemmingsplan wordt, middels een wijzigingsbevoegdheid, de ruimte geboden voor vervolgfuncties. De bestemming kan onder andere, mits er wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden, worden gewijzigd in aan het buitengebied gebonden kleinschalige vormen van recreatie en toerisme."*

Vervolg op de brief van
20 oktober 2015

Bestemd voor

Bladnummer
4

“In het kader van de economische en juridische uitvoerbaarheid van een concreet initiatief moeten de door indiener genoemde punten worden meegewogen in het kader van de benodigde besluitvorming. Een wijzigingsprocedure is een aparte ruimtelijke procedure met haar eigen rechtsbescherming. Bij toepassing van een mogelijkheid tot een vervolgfunctie binnen de bedrijfslocatie wordt voorafgaand aan de medewerking inzichtelijk gemaakt of er al dan niet sprake is van onevenredige overlast. Bij onevenredige overlast kan besloten worden geen medewerking te verlenen dan wel dat compenserende maatregelen moeten worden getroffen.”

Het wekt dan ook bevreemding dat u nu middels onderhavig ontwerpplan alsnog uitvoerig recreatie ter plaatse toestaat zonder enige aandacht te schenken aan de situatie van cliënt.

Vanuit het oogpunt van een deugdelijke ruimtelijke ordening dient u in het plan in ieder geval ook het belang van cliënt te onderkennen en mee te wegen. Enkel op grond daarvan kan het plan al geen doorgang vinden gezien het ontbreken daarvan.

Evidente privaatrechtelijke belemmering

De toegang tot het perceel waar de recreatiewoningen moeten verrijzen gaat via het perceel van cliënt. Die verwacht daar de nodige overlast van, mocht het zo zijn dat in de toekomst recreanten ook gebruik gaan maken van deze toegang. De erfdiensbaarheid geldt enkel voor de bewoner van 30A, niet voor eventuele gasten. Daar er geen sprake is van een andere ontsluiting van het perceel waar de recreatiewoningen moeten worden gebouwd, is hier sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Toename verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal auto's en verkeersbewegingen. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen, het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Aantasting woongenot

Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het plan betreft de bouw van een zestal vakantiewoningen waarbij in de nieuwe situatie bezoekers van de woningen over het perceel van cliënt moeten. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. Ook een punt om mee te nemen in uw belangenafweging.

Vervolg op de brief van
20 oktober 2015

Bestemd voor

Bladnummer
5

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

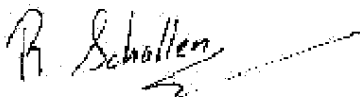
Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R211455398 te vermelden.

Met vriendelijke groet,


Rob Scholten
Jurist Bestuursrecht

Bijlagen per gewone post