

Gemeente Steenberg
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN NB

5.1.2,e

Advocaat

T 5.1.2,e

☒ 5.1.2,e

Datum 20 juli 2022
Onze referentie D22210211
Inzake BEDRIJVENTERREIN VAN HEEMSKERCKSTRAAT/GEM STEENBERGEN
Uw referentie ontwerp-bp 'Van Heemskerckstraat' (NL.IMRO.0851.dtIBPhmskrckstr-o001)

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Namens mijn cliënten:

| | | | | |
|----|---------|---------|---------|---------|
| 1. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |
| 2. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |
| 3. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |
| 4. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |
| 5. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |
| 6. | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e | 5.1.2,e |

voor wie ik in dezen als raadsman en gemachtigde optreed, geef ik hun zienswijze op:

- het ontwerpbestemmingsplan "Van Heemskerckstraat", dat van vrijdag 10 juni jl. tot en met donderdag 21 juli a.s. ter inzage ligt (**Bijlage 1**).

HELIO advocaten|mediators

Vijfhuizenberg 50, 5.1.2,e

T 5.1.2,e

W www.helioadvocaten.nl

KVK 71755802

Voor zover aspecten in deze zienswijze mede betrekking hebben op de vormvrije aanmeldnotitie M.E.R. moet die geacht worden tevens op het voorbereidingsbesluit te zien.

Eigendomssituatie ter plaatse

Voor een goed begrip van de zienswijze is de onderstaande situatieschets gemaakt waarop is ingetekend waar de percelen in eigendom van mijn cliënten zich bevinden in dit ontwerpplan.



Zoals u kunt zien omringen de percelen van mijn cliënten de beoogde nieuwe woningbouw.

De kortste afstanden van de percelen van mijn cliënten tot de bouwvlakken voor de nieuwe woningen bedragen 12,21 m1, 17,24 m1 en 14,84 m1, zoals blijkt uit de volgende schetsen.



Samenvatting

Het is op hoofdlijnen de zienswijze van mijn cliënten dat het ontwerp in strijd met artikel 3.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening geen goede ordening van de ruimte oplevert, omdat:

1. een deel van het bedrijventerrein weg wordt bestemd terwijl naar die bedrijfsruimte veel vraag is en terwijl die bedrijfsmatig in gebruik is bij één van mijn cliënten;
2. onvoldoende afstand wordt gehouden tussen de bestaande bedrijfsbestemming en de nieuwe (geluidsgevoelige) woonbestemming;
3. de verwachting dat het openbare parkeerterrein aan de openbaarheid kan worden onttrokken nog afhankelijk is van een andere toekomstige procedure en bovendien niet realistisch is gelet op de belangen die zich daartegen verzetten, hetgeen ertoe leidt dat het ontwerpplan leidt tot een tekort van circa 31 (eigen) parkeerplaatsen;
4. het ontwerpplan niet geheel in overeenstemming is met landelijk en lokaal beleid.

Deze punten worden na elkaar besproken en nader toegelicht.

1. Weg bestemmen bedrijfsbestemming & privaatrechtelijke belemmering

Het ontwerpplan heeft de strekking dat de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein wordt getransformeerd naar wonen en verkeer. Ongeveer een kwart van de bedrijfsbestemming gaat daarbij verloren. Een belangrijk deel van die bedrijfsbestemming wordt bedrijfsmatig gehuurd door ^{5.1.2.e} B.V. ten behoeve van het naastgelegen autobedrijf. Ter illustratie dient de volgende situatietekening waarop het gehuurde deel rood is gearceerd:



^{5.1.2.e} (Beheer B.V.) heeft de loods nagenoeg vol staan met auto's van het naastgelegen autobedrijf en is niet van plan om de huurovereenkomst op te zeggen of te laten eindigen. De verwachting is juist dat het autobedrijf net als in afgelopen jaren alleen nog zal groeien.

Dit levert enerzijds een evidente privaatrechtelijke belemmering op voor de uitvoering van het plan en anderzijds is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid om een bestaande en in gebruik zijnde bedrijfsbestemming waar nu en in de toekomst behoefte aan is weg te bestemmen. Om deze reden zou de aanvraag van initiatiefnemer ProHuis om bedrijfsbestemmingen om te zetten in woonbestemmingen minst genomen beperkt moeten blijven tot de meest westelijke strook bedrijfsbestemmingen. Die bedrijfsgebouwen staan daadwerkelijk leeg en grenzen nu al aan de nieuwbouwwoningen die op basis van bestemmingsplan 'De Pinas' zijn gerealiseerd. Daar moet u de grens trekken.

2. Zonering bedrijventerrein/woningbouw

Zoals geïllustreerd zit er in de bestaande plannen tussen de 12 en 17 meter ruimte tussen de bedrijfsbestemming ('Gemengd' komt praktisch op hetzelfde neer) en de woonbestemming. Deze afstanden worden in paragraaf 4.2. van de toelichting op het ontwerpplan gerechtvaardigd met een verwijzing naar de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Dat is absoluut een bruikbaar instrument om te beoordelen in hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk een belemmering vormt voor, of belemmerd wordt door, omliggende bestemmingen. Het instrument moet echter wel op een juiste manier worden toegepast en de motivering geeft er blijk van dat dit nu niet het geval is. Dat zal ik toelichten.

In eerste instantie wordt aangegeven:

"De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Dat lijkt mij een terechte vaststelling, want met het ontwerpplan is beoogd om de rustige woonwijk 'De Pinas' door te trekken. Vervolgens wordt evenwel aangegeven:

"Rondom het plangebied zijn woningen en bedrijven (bedrijventerrein Molenkreek) aanwezig. De eerstelijnsbebouwing gezien vanaf het bedrijventerrein wordt dan ook getypeerd als 'gemengd gebied'. De rest van het plangebied wordt dan ook getypeerd als 'rustige' woonwijk. In de bestaande situatie is het bedrijfengebied bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, ook zijn bedrijfswoningen toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een gemengd gebied en 30 m tot een rustige woonwijk. Met het voorliggende bestemmingsplan krijgt dit gebied de bestemming gemengd. Daarbinnen zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan en ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen zijn reguliere woningen toegestaan. De nieuw te bouwen woningen liggen op meer dan 10 m afstand er wordt dus voldaan aan de richtafstand tot gemengd gebied."

Deze doelredenering raakt kant noch wal en wel om de volgende redenen.

De definitie van 'gemengd gebied' in de VNG-brochure luidt:

"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in

het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Het enkele feit dat u in het ontwerpplan op het bestaande bedrijventerrein de bestemming met de naam 'gemengd' plakt, wil nog niet zeggen dat sprake is van gemengd gebied.

In de bestaande planologische situatie is bepaald geen sprake van gemengd gebied, maar van een concentratie van bedrijven en bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Er is in zowel feitelijk als planologisch opzicht geen sprake van functiemenging, want er is geen sprake van reguliere woningen waarnaast andere functies voorkomen en het gebied ligt ook niet aan de hoofdinfrastructuur (Steenbergseweg/Noordlangeweg). Niet voor niets staan er thans alleen bedrijfswoningen op en in de nabijheid van het bedrijventerrein, want juist die genieten minder bescherming tegen milieubelasting die afkomstig is van de gevestigde bedrijven. De bestaande planologische situatie is dus allesbehalve 'gemengd', maar beperkt tot bedrijven.

Het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen is niet de manier om dat probleem van ruimtegebrek op te lossen. Het is gelet op de korte afstanden van de bedrijfswoningen tot de bedrijven uit milieutechnisch oogpunt geen haalbare kaart. Wanneer gebruikgemaakt wordt van de VNG-brochure wordt de richtafstand immers gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Voor de bestaande bedrijfswoningen die (mede) worden bestemd tot reguliere woningen is die afstand dus 0 meter. Waar immers de functieaanduiding 'wonen' ophoudt, begint de bestemming 'gemengd' die de jure alleen bedrijven toestaat. Er wordt voor de bedrijfswoningen dus aan geen enkele richtafstand voldaan. De bestemming 'gemengd', waarbij reguliere woningen midden op een bedrijventerrein worden bestemd is reeds daarom geen haalbare kaart. Dit is overigens het schoolvoorbeeld van strijd met goede ruimtelijke ordening: twee bestemmingen die elkaar bijten aan elkaar laten grenzen zonder zonerings.

Kortom, het bedrijventerrein kwalificeert om te beginnen al niet als gemengd gebied. De nuance dat de 'eerstelingsbebouwing gezien vanaf het bedrijventerrein' wel als gemengd gebied getypeerd kan worden is geen rechtvaardiging om de 59 nieuw te bestemmen woningen op 12 tot 17 meter afstand te bouwen, want aan die zijde is al helemaal geen sprake van een menging van functies. Daar zitten alleen maar de bedrijven van mijn cliënten. Er is dus ten onrechte uitgegaan van een richtafstand van 10 meter in plaats van 30 meter.

Reguliere woningen worden onder de vigour van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer bovendien rechtstreeks beschermd tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast. Aan die geluidsnormen moet door mijn cliënten (kunnen) worden voldaan. Het is aannemelijk dat mijn cliënten de richtafstand van 30 meter minimaal nodig hebben, want de timmer-, bouw- en autobedrijven van mijn cliënten zijn naar hun aard geluid producerende inrichtingen, waarbij zeker de installerende en bouwende bedrijven vaak al in de vroege ochtend (juridisch de nachtperiode) beginnen met geluidsproductie tot gevolg.

Op geen enkele wijze is onderzocht of de bedrijfsvoering van mijn cliënten belemmerd wordt door de beoogde uitbreiding van wat een rustige woonwijk moet worden. Het ontwerpplan is reeds daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.¹

3. Invulling parkeerbehoefte met openbaar parkeerterrein

In paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt terecht opgemerkt:

"Het huidige vrachtwagenparkeerterrein en een deel van de huidige Van Heemskerckstraat worden aan de openbaarheid onttrokken voor de ontwikkeling. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevoerd op grond van de Wegenwet, de gemeenteraad moet hier uiteindelijk een besluit over nemen."

Het ontwerpplan gaat er gemakshalve en zonder enige onderbouwing vanuit dat dit zomaar mogelijk is en dat de 30 parkeerplaatsen op eigen terrein die nodig zijn voor de 20 starterswoningen gerealiseerd kunnen worden in ruimte die nu tot de openbare weg behoort.

De haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt daarmee afhankelijk gesteld van een procedure die voor zover bekend nog niet gestart, en in elk geval nog niet doorlopen, is.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is met openbare toegankelijkheid van wegen in beginsel het algemeen belang gediend en kan een openbare weg alleen dan aan het openbaar verkeer worden onttrokken als zwaarwegende belangen daartoe aanleiding geven. Van zwaarwegende belangen is in dit geval geen sprake.

Bovendien moet niet uit het oog verloren worden dat dit openbare parkeerterrein van origine juist een functie vervulde en nog steeds vervult voor de aangrenzende bedrijfsbestemmingen die mijn cliënten benutten. Het openbare parkeerterrein wordt veelvuldig en frequent gebruikt om te voorzien in hun parkeerbehoefte, omdat het eigen terrein daarvoor niet ingericht is.

U (veronder)stelt derhalve geheel ten onrechte, dat u zomaar het gehele parkeerterrein aan de openbaarheid kunt onttrekken om te voorzien in de parkeerbehoefte van nieuwe woningen. Dat nu, zou de bedrijfsmatige belangen van mijn cliënten op onevenredige wijze schaden.

Het ontwerpplan is op dit punt niet alleen niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, een zorgvuldige afweging van belangen leidt tot de conclusie dat niet op eigen terrein voorzien kan worden in de gehele parkeerbehoefte van de nu beoogde woningbouw.

4. Landelijk en lokaal beleid

In paragraaf 3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de Nationale Omgevingsvisie besproken. Gesteld wordt dat de in deze NOVI opgenomen nationale belangen niet worden geschaad. Mijn cliënten zullen niet ontkennen dat ons land voor een

¹ AbRvS, 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3061, r.o.v. 4.3.

flinke opgave staat waar het een tekort aan woningen betreft, maar dat betekent niet dat alles maar moet wijken voor de ontwikkeling van woningbouw. In de NOVI staat ook dat we een land met een uitstekend functionerende economie willen en waar het goed wonen én werken is. Een voorwaarde daarvoor is een gezond vestigingsklimaat voor lokale bedrijven.

Het bedrijventerrein aan de Heemskerkstraat is de enige plek in Dinteloord waar kleine lokale ondernemers uit Dinteloord zich kunnen vestigen. Daar moet zorgvuldig en mede met het oog op de toekomst voorzichtig mee worden omgesprongen. De NOVI kiest niet voor niets voor woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden. Dat valt niet te rijmen met woningbouw direct tegen en half omsloten door een bedrijventerrein.

In regionaal beleid wordt het belang onderstreept om met gemeentelijke woningbouwprogramma's in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Toen deze locatie als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw werd overwogen was van leegstand wellicht tijdelijk sprake, maar inmiddels wordt een belangrijk deel van de te herontwikkelen bedrijfsbebouwing alweer jaren gehuurd door het autobedrijf van ^{5.1.2.e} en aangewend voor diens bedrijfsvoering. Aangezien nergens anders in Dinteloord bedrijfsruimte beschikbaar is valt niet goed in te zien waarom wordt meegewerkt aan de herontwikkeling van deze bedrijfsbestemming. Daarmee draagt de herstructurering juist niet bij aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in de kern van Dinteloord, want de lokale bedrijvigheid en economische dragers worden zo verdreven.

Kortom, de transformatie van de meest westelijke strook bedrijfsbestemmingen naar woningbouw valt nog te rijmen met het beleid, maar de hap die uit het centrale blok van bedrijfsbestemmingen wordt genomen is daarmee onverenigbaar. Of transformatie van de meest westelijke strook bedrijfsbestemmingen de rest niet beperkt en dus geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening zal nog moeten blijken uit nader akoestisch onderzoek.

Conclusie

Het ontwerpplan dat nu ter inzage ligt kent meerdere gebreken en belemmeringen en houdt onvoldoende rekening met de gerechtvaardigde belangen van mijn cliënten.

Reden waarom het de zienswijze van mijn cliënten is dat het ontwerpplan niet in de huidige vorm vastgesteld kan worden. Indien u een gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan mocht overwegen dan is het de zienswijze van mijn cliënten dat het gewijzigde plan volledig aan de hiervoor genoemde belangen van mijn cliënten tegemoet zou moeten komen.

Vertrouwende u hiermee voor nu te hebben geïnformeerd, verblijft,

hoogachtend,

HELIO advocaten | mediators

5.1.2.e

gemeente Steenbergen

Gemeenteblad van Steenbergen

Datum publicatie

09-06-2022 09:00

Organisatie

Steenbergen

Jaargang en nummer

Gemeenteblad 2022, 259952

Rubriek

ruimtelijk plan of omgevingsdocument

Gemeente Steenbergen: Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan: Van Heemskerckstraat

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen maken bekend:

- dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Heemskerckstraat' (NL.IMRO.0851.dtIBPhmskrckstr-o001) ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 59 woningen met de daar bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen aan de Boeier, Barkas en Van Heemskerckstraat in Dinteloord. De bestaande van Heemskerckstraat zal worden omgelegd. Daarnaast krijgen aangrenzende bedrijven een gemengde bestemming. Hierdoor kunnen bestaande bedrijfswoningen ook worden gebruikt als reguliere woning.

- dat het ontwerp-bestemmingsplan en alle bijbehorende documenten vanaf 10 juni 2022 gedurende zes weken raadpleegbaar is en ter inzage ligt:
 - a. op het gemeentehuis Buiten de Veste 1 in Steenbergen
 - b. op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

- dat een ieder binnen de termijn van ter inzage legging
 - a. een schriftelijke zienswijze kenbaar kan maken, te versturen naar de gemeenteraad, Postbus 6, 4650 AA Steenbergen of;
 - b. een mondelinge zienswijze kenbaar kan maken op afspraak;

- Voor het maken van een afspraak ten behoeve van het geven van een mondelinge zienswijze of voor het stellen van vragen over het ontwerpbestemmingsplan in het algemeen kunt u, via het centrale telnr. 14 0167 contact opnemen met de heer 5.1.2.e of bij diens afwezigheid met de heer mr. 5.1.2.e

Steenbergen, 8 juni 2022

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen,

5.1.2.e

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

De hier aangeboden pdf-bestanden van het Staatsblad, Staatscourant, Tractatenblad, provinciaal blad, gemeenteblad, waterschapsblad en blad gemeenschappelijke regeling vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Bekendmakingswet en de Rijkswet goedkeuring en bekendmaking verdragen voor zover ze na 1 juli 2009 zijn uitgegeven. Voor pdf-publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.