



RD2200297

Samen maken we
geschiedenis750 jaar Steenbergen
25 jaar één gemeente
www.steenbergen2022.nl

Raadsvergadering

Agendanummer:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat
Dinteloord

Steenbergen; 22 augustus 2023

Aan de raad,

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat in Dinteloord ten behoeve van de bouw van maximaal 59 woningen, waaronder 20 kleinschalige goedkope koop/of huurappartementen geschikt voor nestverlaters heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 10 juni 2022. Er zijn 15 zienswijzen ingediend die redelijk tegengesteld aan elkaar waren en dat geeft de gevoeligheid maar tegelijkertijd ook het belang van de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw aan.

Tegelijkertijd met de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan heeft het voornemen tot het onttrekken aan de openbaarheid van het vrachtwagenparkeerterrein gedurende dezelfde periode ter inzage gelegen. Hierop zijn twee reacties ingediend. Vanwege de samenhang tussen de twee besluiten worden ze in dezelfde vergadering behandeld. Voor de onttrekking van de openbaarheid wordt wel een apart besluit genomen.

2. Achtergrond

De ontwikkeling van het woningbouwplan heeft al een lange geschiedenis, in 2006 is een proces opgestart tot het opstellen van een dorpsontwikkelingsplan Dinteloord. Middels het volgen van directe interactieve sessies met de bevolking is er een toekomstig ideaal eindplaatje uitgekomen dat in de raadsvergadering van mei 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad. Eén van de punten die stond opgenomen in het dorpsontwikkelingsplan was de wens tot het oplossen van de overlast van vrachtverkeer. Het idee was opgevat om het gebied van het bedrijventerrein Molenkreek 1 te transformeren van bedrijventerrein naar woongebied. Met daarbij de achterliggende gedachte dat als gevolg van het verdwijnen van bedrijven uit de bebouwde kom het vrachtverkeer zou afnemen. De bedrijven zouden dan kunnen verplaatsen naar het gebied tussen de snelweg en de kern Dinteloord. Tevens zou een studie naar een ontsluitingsweg/rondweg rondom Dinteloord plaatsvinden om te komen tot een rondweg/ontsluitingsweg die overlast van het vrachtverkeer ook zou kunnen beperken.

De transformatiewens naar woningbouw van bedrijventerrein Molenkreek I en het bieden van mogelijkheden voor bedrijfsuitplaatsing zoals opgenomen in het dorpsontwikkelingsplan is uiteindelijk juridisch geborgd in de structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad in de raadsvergadering van mei 2012.

Het onderzoek naar de rondweg/ontsluitingsweg Dinteloord is in de periode van 2007 tot en met 2012 uitgevoerd maar heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Na uitgevoerde onderzoeken, studies en veelvuldig overleg met instanties en bevolking is in 2012 geconstateerd dat een rondweg op dat moment vanwege een gebrek aan financiële dragers niet tot de mogelijkheden behoorde. Op dat moment is wel een oostelijke ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Symbiose gerealiseerd en is de Molendijk gereconstrueerd. Vanaf dat moment moest het vrachtverkeer van en naar bedrijventerrein Molenkreek. Niet langer door de kern rijden. Toch wordt er ondanks deze gedeeltelijke oplossing van het probleem nog steeds overlast ervaren van vrachtverkeer door de bewoners in Dinteloord.

Momenteel loopt er een onderzoek naar de invulling van het gebied aan de oostzijde van de kern Dinteloord waarbij o.a. een onderzoek naar de aanleg van een weg om de kern Dinteloord te ontlasten van de vrachtwagenbewegingen wordt meegenomen.

Het onderdeel dat nu wel kan worden uitgevoerd van het dorppontwikkelingsplan is de transformatie van het bedrijventerrein Molenkreek I naar woningbouw. Door de verhuizing van het grote bedrijf Van der Kroon Foodproducts ontstond de mogelijkheid om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen, in combinatie met het opheffen van het ongunstig gelegen vrachtwagenparkeerterrein. Dit woningbouwplan/bestemmingsplan ligt nu bij u ter besluitvorming voor. Het betreft nog maar een eerste aanzet tot de transformatie van het gebied. Op termijn is het de bedoeling om meer bedrijventerrein te laten transformeren naar woongebied.

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen vanwege twee redenen:

1. De stikstofberekening moest worden aangepast, zodat er conform de uitspraak van de Raad van State ook rekening gehouden is met de stikstofuitstoot in de bouwfase. De nieuwe berekening toont aan dat stikstof ook als er rekening wordt gehouden met de stikstofuitstoot in de bouwfase geen belemmering vormt.
2. De grootste belemmering en daarmee ook de oorzaak van de lange vertraging vormde echter een privaatrechtelijk conflict met een huurder van de bestaande bedrijfsopstallen. Deze huurder meende dat hij hier recht had om het pand te blijven huren voor de uitoefening van zijn bedrijf. Als dit inderdaad zo zou zijn, zou het woningbouwplan voor een groot gedeelte niet kunnen worden gerealiseerd en de benodigde infrastructuur, wegen voetpaden, niet kunnen worden aangelegd. Uiteindelijk is dit aan dit aan de rechter voorgelegd (privaatrechtelijk conflict waar de gemeente geen partij in was). De rechter heeft echter geen definitieve uitspraak meer gedaan. Partijen zijn er uitgekomen De panden zijn uiterlijk 31 maart 2024 leeg. Eén en ander is vastgelegd in een proces verbaal van de rechtbank. De ingediende zienswijze op dit punt van de huurder tegen het ontwerpbestemmingsplan is op d.d. 20-03-2023 Ingetrokken.

3. Overwegingen

Ontvankelijkheid: Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de overige voorwaarden en zijn dus ontvankelijk.

Er zijn verschillende zienswijzen ingediend. In een aparte bijlage wordt verder inhoudelijk op de individuele zienswijzen ingegaan. Hier wordt alleen ingegaan op de hoofdlijnen van de verschillende zienswijzen. Waaruit duidelijk blijkt dat een dergelijke transformatie niet eenvoudig gaat en er sprake is van duidelijke voor- en tegenstanders.

- Zienswijzen: Bedrijven die vrezen dat zij benadeeld worden in hun bedrijfsvoering.

Beoordeling zienswijzen: Gedeeltelijk gegrond

Motivering:

Ondanks dat er sprake is van lichte bedrijvigheid zouden bedrijven zonder het treffen van aanvullende maatregelen benadeeld kunnen worden in hun bedrijfsvoering. De zienswijzen zijn dus gegrond en leiden tot een voorstel tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het gaat hier bij om een aantal bedrijven met dezelfde problematiek. Namelijk de overlast van laden en lossen door vrachtwagens in de ochtendperiode voor 7 uur en in de avondperiode na 7 uur. Om de geluidsoverlast te laten voldoen aan de normen wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan de verplichting op te nemen dat de huizen extra worden geïsoleerd. In een aantal gevallen is dit echter alleen niet voldoende. Hoewel het geluidsniveau binnen in de woning dan voldoet aan de normen zorgt het laden en lossen op de buitengevel voor een hoger niveau dan toegestaan. Daarom is het noodzakelijk om de betreffende standaard meldingen op grond van de Wet Milieubeheer aan te passen en de ingediende meldingen te voorzien van maatwerkvoorschriften. Dit houdt in dat in de voorschriften komt te staan dat de bedrijven in de vroege ochtend en avondperiode meer geluidsoverlast mogen produceren op de gevel van de betreffende woningen dan normaal gesproken. Bij de twee onder één kap woning nabij de bedrijfsloods van de Karel Doormanstraat 2 zal bovendien als plicht worden opgenomen dat er een geluidsscherm moet worden geplaatst.

Op deze wijze wordt de huidige bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven niet belemmerd of benadeeld.

Het voorstel is om het bestemmingsplan aan te passen, door de opname van de akoestische berekeningen in een bijlage, het aanpassing van de toelichting en de voorschriften.

- Zienswijzen: Alternatieven voor uitbreiden van bedrijven ontbreken.

Beoordeling zienswijzen: ongegrond

Motivering:

De uitbreidings- en groeimogelijkheden van de bedrijven wordt belemmerd, zeker als men extra ruimte wil hebben. Dit is een gevolg van de vaststelling van het dorpsontwikkelingsplan en de structuurvisie door uw gemeenteraad. Het idee is immers om het gebied te transformeren naar woningbouw en niet bedrijven te laten uitbreiden. Vanzelfsprekend is dit geen ideale situatie, het is een overgangssituatie omdat het gebied te groot is om één keer te transformeren naar woningbouw. Daarom wordt er nu in dit voorliggende bestemmingsplan gesproken over een gemengd gebied (wonen en bedrijven door elkaar heen). Uit de nu binnengekomen zienswijzen en de beoordeling hiervan blijkt het grote belang van het terugdringen van de vrachtwagenbewegingen in de bebouwde kom van Dinteloord. Dit resultaat kan alleen worden bereikt als de bedrijvigheid en dan meer specifiek de laad- en los activiteiten en vervoersbewegingen van zwaar verkeer op de nu ongunstig gelegen bedrijfslocaties, worden teruggebracht. Dit willen we bereiken zonder dwang of onteigeningsprocedures. Het is dan wel wenselijk zoals ook in het dorpsontwikkelingsplan opgenomen dat er een alternatief is voor de bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen. Op dit moment hebben we geen bedrijventerreingrond meer beschikbaar. Het voornemen bestaat om het huidige bedrijventerrein Reinierpolder bij Steenberg uit te breiden. Hier zouden ondernemers uit Dinteloord terecht kunnen, maar ook wordt nog gekeken of er bedrijventerrein kan worden ontwikkeld in combinatie met een truckparking, ontsluitingsweg en groen/natuur/extensieve recreatie ontwikkeling van de ecologische verbindingszone Molenkreek voor het gebied gelegen tussen de snelweg en de kern Dinteloord. Een definitief besluit over de invulling van het gebied is nog niet genomen. Het is uiteindelijk aan uw gemeenteraad om een besluit hierover te nemen. De inbreng en wensen van de ondernemers van Dinteloord, gevestigd op het bedrijventerrein Molenkreek kunt u hier in het vervolgproces bij betrekken. Voor de vaststelling van dit

bestemmingsplan heeft de zienswijze geen consequenties, de bestaande bedrijvigheid wordt niet belemmerd.

- Zienswijzen: Omwonenden willen niet dat de vrachtwagens kunnen parkeren in het resterende gedeelte van het bedrijventerrein Molenkreek 1.

Beoordeling zienswijze: Gegrond

Motivering:

In 2005 is besloten dat op het bedrijventerrein Molenkreek I en Molenkreek II + het vrachtwagenparkeerterrein aan de Van Heemskerckstraat kan worden geparkeerd door vrachtwagens en in de rest van Dinteloord niet. In eerste instantie was bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan alleen besloten om het parkeren van vrachtwagens op het vrachtwagenparkeerterrein aan de Van Heemskerckstraat te beëindigen. Gelet op de vrij grote hoeveelheid vrachtwagens die nu in vergelijking met een aantal jaren geleden nu parkeren in het weekeinde op het parkeerterrein is het parkeren van vrachtwagens op het resterende bedrijventerrein Molenkreek I ook niet gewenst. Dit zou zorgen voor overlast. Het doel is juist om de overlast van vrachtwagenbewegingen terug te brengen vandaar dat wij voornemens zijn om een verkeersbesluitprocedure te gaan volgen om het vrachtwagen parkeren ook op het bedrijventerrein Molenkreek I te beëindigen. In de structuurvisie staat opgenomen dat op het bedrijventerrein Molenkreek II (Oliemolen) bedrijvigheid wel gehandhaafd kan blijven. Omdat in de praktijk hier echter nauwelijks geparkeerd kan worden op openbaar terrein door de vele in- en uitritten bij de aanwezige bedrijven leek het ons wenselijker om ook hier een parkeerverbod voor vrachtwagens in te stellen. Deze procedure zal pas gevolgd worden zodra het bestemmingsplan door uw gemeenteraad is vastgesteld. De wijziging als gevolg van deze zienswijze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Zienswijzen: Het vrachtwagenparkeerterrein moet niet worden opgeheven zolang er geen alternatief is. Zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en het voornemen tot onttrekken van parkeerterrein aan de openbaarheid.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond.

Motivering:

Het handhaven van het parkeerterrein is niet langer wenselijk in combinatie met de nieuwe woningbouwontwikkelingen. Door de vaststelling van het dorpsontwikkelingsplan en de structuurvisie lag het al in de verwachting dat het vrachtwagenparkeerterrein een keer zou worden opgeheven.

Een ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend om bij de afrit van de snelweg een bewaakte en betaalde truckparking te realiseren. Hierover is echter nog geen politiek besluit genomen door uw gemeenteraad. Gelet op de grote woningbehoefte stellen wij u hierbij wel voor om niet te wachten op definitieve duidelijkheid over het alternatief voor het huidige vrachtwagenparkeerterrein. Het faciliteren van het parkeren van vrachtwagens is geen gemeentelijke taak. In essentie is dit iets wat de ondernemer zelf hoort te regelen. We hebben nog wel gekeken naar een tijdelijk alternatief vooruitlopend op de mogelijke realisering van een nieuw regionaal vrachtwagenparkeerterrein. De kosten voor alleen het aanleggen van een tijdelijke parkeerplaats waren geraamd op ca. € 410.000,- excl. BTW. (Prijspeil 2021). Onvoorzien en grondaankoop zitten hier nog niet bij. Dit vinden wij een te hoog bedrag voor investeringen in een tijdelijke oplossing die geen overheidstaak is. Op het bedrijventerreinen Reinierpolder I en II in Steenbergse kan voorlopig nog wel geparkeerd worden door vrachtwagens. Of er in de gemeente een alternatief wordt gerealiseerd voor het parkeren van vrachtwagens, buiten de mogelijkheden die er nu zijn op het bedrijventerrein Reinierpolder is een besluit dat nog door uw gemeenteraad dient te worden genomen.

- Zienswijze: Onterecht beëindigen van huur bedrijfshallen, waardoor ruimtegebrek ontstaat voor het bedrijf .

Beoordeling zienswijze:

Zienswijze is ingetrokken op d.d. 20-03-2023 en daardoor niet langer relevant.

- Zienswijzen: Bewoners aan de Boeier en Barkas die hier nog maar vrij kort wonen zijn van mening dat de nieuwbouwwoningen te dichtbij hun woning komen en dat zij hierover verkeerd zijn geïnformeerd.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond

Motivering:

Men had op basis van de structuurvisie kunnen weten dat er plannen waren om hier woningen te bouwen. Waar en hoe de woningen zouden worden gesitueerd was ten tijde van de aankoop van de woningen nog niet bekend. In een tekening over de inrichting van het openbaar groen van het gebied toegestuurd door de gemeente stonden de nieuwbouwwoningen nog niet ingetekend. Om de eenvoudige reden dat daarover toen nog geen besluit was genomen en daarom dit dan ook niet openbaar kon worden gemaakt.

- Zienswijzen: Verzoek om van de Boeier een doodlopende weg te maken net als De Barkas

Beoordeling zienswijze: Ongegrond

Motivering:

Het behoud van een doorgaande weg is noodzakelijk/wenselijk vanwege de toegankelijkheid van hulpdiensten (brandweer, ambulance).

- Zienswijze: Bewoners twee woningen van Heemskerckstraat en graag op hun woning ook een gemengde bestemming willen zien.

Beoordeling zienswijze: Gegrond

Motivering:

De betreffende woning hebben een bedrijfsbestemming maar zijn sinds de aankoop al in gebruik als reguliere woning. Het is niet anders dan passend om deze feitelijke situatie te legaliseren door de aanpassing naar een gemengde bestemming. Het past bovendien ook beter in het eindplaatje om te streven naar een transformatie naar wonen voor het gehele gebied. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

- Zienswijze: Bewoner bedrijfswoning Molenkreek 2, Stellingmolen die ook graag voor zijn woning een gemengde bestemming wil zien.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond.

Motivering:

Deze woning is gelegen op het bedrijventerrein Molenkreek II. Op basis van de structuurvisie dient dit wel een bedrijfsbestemming te blijven. In tegenstelling tot bedrijventerrein Molenkreek I is er

door uw raad niet de intentie geuit om het gebied te transformeren van bedrijventerrein naar woningbouw.

- Zienswijzen: Bedrijven die tegen de aanpassing van de gemengde bestemming zijn.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond.

Motivering:

De gemengde bestemming is aan het gebied gegeven om aan te geven dat wonen en bedrijvigheid naast elkaar kunnen bestaan. Hierdoor wordt het beleidsstreven om het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw zoals opgenomen in de structuurvisie verder geformaliseerd en kan er een kleinere richtafstand op basis van bedrijven en milieuzonering worden aangehouden van 10 meter ten opzichte van de aanwezige bedrijven. De bedrijven worden door het treffen van aanvullende maatregelen niet benadeeld in hun bedrijfsvoering.

- Zienswijze: Wijze van bestemmen en risicocirkels gasverdelingsstation Molendijk

Beoordeling zienswijze gedeeltelijk gegrond:

Motivering:

De risicocirkels bij het gasverdeelstation aan de Molendijk zijn volgens wens van de Gasunie opgenomen in de voorschriften en toelichting van het bestemmingsplan.

- Zienswijze: Verzoek realiseren speelgelegenheid.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond

Motivering:

Vanwege het feit dat er langs het grootste gedeelte van de Van Heemskerckstraat nog steeds vrachtverkeer zal rijden, is het niet wenselijk om binnen het plangebied speelgelegenheid aan te leggen. Dit kan eventueel wel aangrenzend net buiten het plangebied van de Barkas of Pinas. Dit zullen we nog gaan bestuderen en staat dus los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

- Zienswijze: Verzoek aanleggen dwarsparkeervakken aan de Van Heemskerckstraat en aanpassen uitrit van het bedrijf aan de Van Heemskerckstraat.

Beoordeling zienswijze: Ongegrond

Motivering:

De aanleg van langsparkeervakken is verkeersveiliger dan dwarsparkeervakken. Dit is altijd zo maar weegt hier zwaarder door omdat de Van Heemskerckstraat nog vrij intensief zal worden gebruikt door verkeer dat bij de bedrijven moet zijn. Het verzoek tot het verbreden van de inrit heeft niets te maken met het bestemmingsplan. De eigenaar van het bedrijf kan vragen om een aanpassing/verbreding van de uitrit. Dit verzoek zal apart worden beoordeeld.

- Zienswijze: Omwonende wil niet dat de recent aangeplante bomen verdwijnen aan de Van Heemskerckstraat ten koste van de nieuw aan te leggen langsparkeerplaatsen (1x).

Beoordeling zienswijze: Ongegrond

Motivering:

De parkeerplaatsen worden in de brede grasstrook aangelegd. De aanwezige bomen zijn inmiddels verplaatst naar een andere locatie elders in de gemeente. Te zijner tijd als de woningen zijn opgeleverd zullen er nieuwe bomen worden geplant in de resterende groenstrook. Er worden dus nieuwe bomen teruggeplaatst.

De meer gedetailleerdere inhoudelijke behandeling van de zienswijzen zijn terug te vinden in de bij dit raadsvoorstel gevoegde nota van zienswijzen. Hierin wordt gedeeltelijk herhaald wat in het voorstel staat, worden ook nog andere kleinere punten beantwoord die in de zienswijzen zijn opgenomen en wordt dieper ingegaan op de zienswijzen van de verschillende bedrijven.

4. Middelen

In de raadsvergadering van 30 juni 2022 heeft uw raad de herziene exploitatie van het bestemmingsplan De Pinas met uitbreiding van de nieuwe op huidige gemeentegrond geplande woningbouw aan de Van Heemskerckstraat vastgesteld. Er is een licht overschot op de grondexploitatie geraamd.

Voor de te realiseren woningbouw op de grond van de CC. Kroon Development wordt een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd en een bedrag verrekend voor de gemaakte en nog te maken ambtelijke kosten. Tevens zijn er afspraken gemaakt over de aanleg van infrastructuur en andere openbare voorzieningen en afspraken gemaakt over de verrekening van eventuele planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in een ondertekende koopsamenwerkingsovereenkomst (=bevoegdheid college).

5. Duurzaamheid

Dit plan vormt een belangrijke aanzet om de leefbaarheid in Dinteloord te verbeteren. Het saneren van ongunstig gelegen bedrijfslocaties voor invulling van woningbouw en het saneren van het vrachtwagenparkeerterrein zal een bijdrage leveren aan het terugdringen van de vrachtwagenverkeersbewegingen in de kern Dinteloord. Tegelijkertijd wordt er nieuwe duurzame woonwijk aangelegd waar betaalbare appartementen/studio's zullen worden gebouwd en rij en - twee onder één kap woningen.

Tevens neemt de verharde oppervlakte af en wordt gebouwd op basis van de meest recente duurzaamheidseisen.

6. Risico's

Naast de gebruikelijke risico's van bezwaar en beroep tegen het bestemmingsplan vormt de huidige situatie op de woningmarkt ook een risico. Door de gestegen hypotheekrente kan de vraag mogelijk afnemen. Andere risicofactor betreft de steeds maar stijgende bouwkosten. Als de stijging verder doorgaat wordt het voor een ondernemer/ontwikkelaar mogelijk niet meer interessant om te starten met de bouw van woningen.

7. Communicatie/Aanpak

Degene die een zienswijzen hebben ingediend zullen hierover worden geïnformeerd.

Na vaststelling door uw gemeenteraad zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Hiertegen kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld.

8. Voorstel

a. De zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren.

b. Instemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat/Karel Doormanstraat Dinteloord, met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting en nota van zienswijzen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris,

de burgemeester,



J. van Delden



R.P. van den Belt, MBA