

Geachte commissie

Gezien de grote verwevenheid van wonen en werken in onze gemeente, de geluidsproblematiek en de rommelige historische wet- en regelgeving, kan ik niet anders zeggen dat dat het voor ons liggende bestemmingsplan een knap stukje werk is. Mijn complimenten aan de ontwerpers daarvoor.

Het is niet zonder rafelige franjes. Gezien de beperkte tijd laat ik de SteelCare problematiek achter me en richt me op twee aspecten die anders wellicht niet aan de orde komen.

In het onthouden van hun goedkeuring hamerde de provincie in 2007 erop dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Voor de bewoners van Werfkade 10 t/m 16 was dat eigenlijk al wel zo, maar als de plankaart zoals hij er nu ligt geaccepteerd wordt, wordt ons woon- en leefklimaat onaanvaardbaar. Daarvoor hoeft er maar één lijntje anders getrokken worden en ik hoop van harte, voorzitter, dat de commissie bereid is dat voor ons te doen.

Misschien wilt u de plankaart er even bij pakken.

In de reactie van de provincie kom ik de term 100 meter een keer of 6 tegen, vier keer minimaal met bewoording zoals de volgende:

We stemmen niet in met het toestaan van bedrijfsmatige bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen een afstand van 100 meter van de grenzen van de woonpercelen aan de Sluis en Werfkade.

(ik heb vier exacte quotes toegevoegd aan de digitale versie van dit praatje)

Als dit zo belangrijk was voor de prov. staten, als het zo vaak genoemd wordt, dan snap ik niet waarom er in dit bestemmingplan en de plankaart niets over is terug te vinden.

Ik zou denken dat je dan begint om een zone van 100 meter om de woningen heen te trekken. En dan gaat kijken naar wat er echt mogelijk is. We weten allemaal dat 100 meer niet kan door de historische gegroeide situatie. Maar dan ga je dat in overleg met de betrokken bewoners aanpassen, de afstand verkleinen tot 80, 70 meter of wat dan ook. Maar die 100 meter blijft de leidraad waarna je gaat kijken naar het feitelijk gebruik.

DE opstellers hebben voor “een andere systematiek” – zo noemen ze het- gekozen. Ze hebben het omgekeerd. Ze zijn uitgegaan van “het feitelijk gebruik” en hebben dat zonder inspraak, in ieder geval niet bij ons, gedaan. Helaas leidt dit voor ons deel van het plangebied tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wat dit opleverde is bijv. wat je ziet op de kaart in het gebied tussen Werfkade 10 en 16. Die scheidingslijn lijkt volkomen arbitrair. De opstellers melden ons dat die getrokken is op basis ervan dat “dit terrein als zodanig (voor bedrijfsdoeleinden) **gebruikt kan worden** “ en op basis van “milieueffecten” aanvaardbaar is. Gaat het daarom of het “gebruikt kan worden” ? En zijn “milieueffecten” het primaire criterium en niet de 100 meter waar de provincie vanuit ging?

Dat is ook niet de reden geweest voor de arbitraire scheidingslijn. Het hele terrein tot aan de Werfkade behoort aan Strating en kan “voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt”. Dus waarom die arbitraire lijn door het midden?

Het is zonneklaar dat dit komt omdat de ontwerpers op een mooie dag (zelfs twee keer) naar het gebied hebben gekeken en concludeerden zonder overleg met de aanwonenden dat het ingetekende stuk “feitelijk” in gebruik was. Ze maakten daarbij een fatale inschattingsfout, want het gebied had “feitelijk” niet in gebruik mogen zijn.

Wat was er gebeurd? We zijn daar in 2004 komen wonen en tot het eerste voorbereidingsbesluit was dit een groen gebied met gras en struiken en de enige activiteit bestond uit tsjilpende vogeltjes. De eigenaar, de oude heer Strating kwam regelmatig langs voor wat onderhoud en vertelde ons dat hij de bomen en struiken liet staan omdat dat voor ons een mooi uitzicht bood. Dat was het feitelijk gebruik.

Dit zorgde voor een aanvaardbaar leef- en woonklimaat totdat de firma Holstein de Loods van Strating na het instellen van het eerste voorbereidingsbesluit huurde en toestemming kreeg voor het starten van een D I Y banden vervang faciliteit. Hij breidde de activiteiten echter uit en startte zonder de nodige vergunningen een loonbedrijf. Het bijbehorend materieel werd gedeeltelijk op het bewuste stuk geplaatst, met de nodige herrie van aan- en afrijdende tractoren. Op mijn handhavingsverzoek reageerde de gemeente positief. Met een “voornemen oplegging last onder dwangsom” werd het bedrijf gedwongen te ontruimen (zie bijlage). Dit duurde echter maar even en alles stond weer terug.

Net op zo’n moment kwamen de opstellers naar dit gebied kijken en concludeerden dat het “feitelijk” in gebruik was. Het was dus feitelijk ongeoorloofd in gebruik en had niet als criterium meegenomen mogen worden. Ik hoop van harte dat de commissie niet toestaat dat het negeren van een gemeentelijke beslissing gelegitimeerd wordt en het ontstane onaanvaardbare woon- en leefklimaat wordt geaccepteerd. Er is niet veel voor nodig, enkel een lijntje, even iets anders getrokken (zie bijlage).

2: Aantasting aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om voornoemde reden kan niet worden ingestemd met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor zover deze is gesitueerd op een kortere afstand dan 100 meter ten opzichte van de perceelgrenzen van de woningen van reclamanten. Wij achten deze bedenking **gegrond**.

3: Waardevermindering woningen.

Om voornoemde reden hebben wij geoordeeld dat wij niet instemmen met de aan de woningen van reclamanten toegekende bestemmingsaanduiding "bedrijfswoning toegestaan" en evenmin met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor zover deze is toegekend aan de gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de perceelgrenzen van de woningen van reclamanten. Dientengevolge gaan wij niet nader in op de onderhavige bedenking.

4 Woningen aan Sluis- en Werfkade/ historisch lint

Onder het kopje Beoordeling

Aangezien wij, zoals hiervoor weergegeven, niet in kunnen stemmen met de aan deze woningen toegekende aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" en evenmin met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor zover deze is toegekend aan de gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de perceelgrenzen van de woningen van reclamanten genoemd onder 1 t/m 10, zal de raad hierover evenwel opnieuw dienen te beslissen. Voor zover deze opmerking als bedenking opgevat dient te worden achten wij deze **ongegronnd**.

6 Besluit

IV: de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 1 t/m 5 en 7 t/m 10 voor zover deze zijn gericht tegen de op basis van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen een afstand van 100 meter van de grenzen van de percelen Sluiskade 1,3, 9 en 11 alsmede Werfkade 12, 18,20, 24,30 en 32 gegrond te verklaren;

Voornemen oplegging last onder dwangsom van 30 januari 2014

Uit het handhavingsbesluit van 2014, gericht aan Holstein:

Tijdens bovengenoemde bezoeken is het volgende geconstateerd en met u besproken.

1. Nieuw project, het parkeren van verhuurbare heftrucks en tractoren.

Op de vraag van de toezichthouder wat voor bedoelingen u heeft met het stukje terrein dat onder andere grenst aan de percelen van de woningen met huisnummer 10 en 12, heeft u aangegeven dit stukje terrein alleen in gebruik te hebben voor opslag van grind en asfalt en hierop geen nieuw project te beginnen voor het parkeren van verhuurbare heftrucks en tractoren. Dit stukje terrein maakt geen deel uit van het terrein waarvoor u een huurovereenkomst heeft afgesloten, maar u heeft toestemming van de eigenaar om dit stukje terrein te gebruiken. Verder heeft u aangegeven de tractoren, kranen etc. te stallen aan de andere kant van het bedrijfspand en dan op de daarvoor ingerichte stallingsplaats die is gelegen ten noordwestelijk, westelijk van het bedrijfspand. Aan die kant zijn geen woningen gelegen.

In de beide bezoeken is aan u aangegeven dat:

- het voor uw bedrijf voorheen geldende bestemmingsplan is vervallen en door de provincie is afgekeurd;*
- er onder andere voor het industrieterrein waarop uw bedrijf is gevestigd, op 16 oktober 2013 een Voorbereidingsbesluit in werking is getreden en er nu geen planologisch regime meer geldt;*
- nieuwe activiteiten, zoals bijvoorbeeld het stallen van verhuurbare heftrucks en tractoren, voorlopig niet zijn toegestaan totdat er een nieuw bestemmingsplan van kracht is waarin de activiteiten wel zijn toegestaan.*

Revisievoorstel

